

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

Provincia di Verona

In nome della Legge

SCHEMA

Rep.

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE 1 AL PUA DENOMINATO "PIANO DI RECUPERO (di iniziativa privata) PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE -composto da 6 unità immobiliari" SITO IN LOCALITA' MONTERICCO AD ARBIZZANO DI NEGRAR DI VALPOLICELLA(VR).

L'anno duemilaventi..... il giorno ___del mese di ___presso _____;

Avanti a me dott. _____, _____, _____ in assenza di testimoni avendone le parti di comune accordo e con il mio consenso rinunciato sono comparsi:

- arch. Giorgia Ortolani, Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio del Comune di Negrar di Valpolicella, giusto decreto di nomina n. _____ del _____, nata a Verona il - Codice fiscale - domiciliata per la carica assunta presso la sede municipale del Comune di Negrar, Piazza Vittorio Emanuele II n. 37, la quale interviene alla stipula del presente atto in nome e per conto del Comune di Negrar – Partita I.V.A. 00251080230, ai sensi dell'art. 107,

comma 3 – lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni;

- Il Sig.Z.S. nato a _____ il _____ residente in _____, Via dei _____, C.F. _____ . Il Sig.Z.S sopra identificato viene di seguito denominato per brevità “soggetto esecutore” o “ditta lottizzante”.
- Il Sig. T.G, nato a _____ il _____ residente in _____, Via dei _____, C.F. _____, che interviene nel presente atto in qualità di proprietario di area sita fuori ambito di Piano di Recupero, da destinare ad allargamento stradale, previsto in cessione al Comune di Negrar di Valpolicella;

PREMESSO CHE

- per il Piano di Recupero (P.E.n.311-2011) presentato in data 07.12.2011 questo Ente non ha assunto alcun provvedimento espresso di adozione o restituzione, venendosi a formare il silenzio assenso, ai sensi e per gli effetti di cui l’art.20 della L.R.V. n.11/2004, pertanto il Piano di Recupero in argomento è da intendersi adottato.
- il sig.Z.S in qualità di soggetto esecutore, come sopra descritto, con istanza prot. 22061 del 13.08.2021 (pratica Edilizia n.278A/21) ha depositato, domanda per l’adozione ed approvazione di Variante al Piano di Recupero, per la successiva attuazione degli interventi edilizi sui seguenti immobili :

- N.C.T, Comune di Negrar di Valpolicella Foglio 49° (Area ambito di PUA), **Mappale n. 983**– Qualità ENTE URBANO – superficie mq.2983, corrispondente a:
 - N.C.E.U. fg.49 – particella 983 sub.1, categoria A/7-classe 5 consistenza 19 vani, superficie catastale 476mq.-rendita euro 2355,04 intestato Z.S. nato ail, cf.....);
 - N.C.E.U. fg.49 – particella 983 sub.2, categoria C/6-classe 6 consistenza 43mq., superficie catastale 52 mq.-rendita euro 155,45 intestato Z.S nato ail, cf.....);
 - N.C.E.U. fg.49 – particella 983 sub.3, categoria (nulla), classe (nulla), consistenza (nulla), superficie catastale (nulla), rendita (nulla), correlato al mappale terreni fg.49, particella 983;
- L’istanza di Piano di recupero è presentata contestualmente a firma del Sig. T.G., sopra descritto, in qualità di proprietario di area prevista in cessione come allargamento stradale, censite al N.C.T. del Comune di Negrar di Valpolicella Foglio 47° **Mappale n. 389 parte (area esterna ambito di PUA, per una superficie di circa mq. 74,18 da identificare con rilievo e frazionamento)** – Qualità ENTE URBANO – superficie catastale complessiva mq.2779, corrispondente a:
 - N.C.E.U. fg.47– particella 389 sub.1, categoria A/7-classe 4 consistenza 19 vani, superficie catastale 384mq.-rendita euro 2.011,60 intestato T.G. nato ail, cf.....);

- N.C.E.U. fg.47– particella 389 sub.1, categoria C/6-classe 2 consistenza 27mq., superficie catastale 27 mq.-rendita euro 50,20 intestato T.G nato ail, cf.....);
- con comunicazione Pec del 09.09.2021 prot. 24159, il tecnico incaricato inoltrava al Comune di Negrar di Valpolicella, una richiesta di proroga dei termini per poter integrare la documentazione in merito al PdR presentato e di cui alla pratica edilizia 278A/21;
- detta sospensione dei termini è stata accolta per 60 giorni, con comunicazione del servizio Urbanistica di cui il prot.24265 del 09.09.2021;
- con prot.n. 30316 e prot.n. 30317 del 09.11.2021 sono state prodotte le INTEGRAZIONI al PdR e richiesto la RIATTIVAZIONE della P.E. 278A/21.
- con comunicazione prot.30973 del 16.11.2021 il proprietario Sig.Z.S ha prodotto l'istanza di rettifica dell'area boscata inoltrata all'Unità Organizzativa Servizi Forestali, dichiarando che trattasi di giardino privato;
- risultano pervenuti a questo Ente (entro il mese di Novembre 2021) i seguenti pareri, trasmessi al progettista incaricato con nota PEC prot. 26184 del 29.09.2021, precisamente:
 - Acque Veronesi, con nota prot.23592 del 02.09.2021- ha rilasciato PARERE FAVOREVOLE di competenza, con indicazioni/prescrizioni;
 - Azienda ULSS 9- Scaligera con nota del 14.09.2021 prot. 24582 ;
 - Erogasmet S.p.A, con nota del 18.09.2021 prot. 25074, ha rilasciato parere favorevole subordinato;
- con nota prot.33331 del 07.12.2021, è stato rilasciato parere di competenza del Settore Servizi Pubblici - Servizio Manutenzioni, in merito alle opere del

PUA Piano di Recupero in argomento, con il quale si esprime parere favorevole, auspicando la realizzazione di un percorso pedonale lungo la strada vicinale per tutta l'estensione dell'intervento, trasmesso con PEC prot.33503 del 09.12.2021 al tecnico incarico alla progettazione del PdR in oggetto " al fine di adeguare gli elaborati necessari;

- in data 10.12.2021, con prot.33548 è stato rilasciato parere favorevole di competenza del SERVIZIO POLIZIA LOCALE in merito alle opere del PUA in argomento.

- in data è pervenuto preventivo parere E-DISTRIBUZIONE in merito alle opere del PUA in argomento, contenente alcune osservazioni e prescrizioni, trasmesso con PEC prot..... del al tecnico incarico alla progettazione del PUA "....." al fine di adeguare gli elaborati necessari;

- in data è pervenuto parere da Parte del CONSORZIO DI BONIFICA in merito alle opere del PUA in argomento, contenente alcune osservazioni e prescrizioni, trasmesso con PEC prot..... del al tecnico incarico alla progettazione del PUA "....." al fine di adeguare tutti gli elaborati necessari;

- in data è pervenuto preventivo parere di TELECOM in merito alle opere del PUA in argomento, contenente alcune osservazioni e prescrizioni, trasmesso con PEC prot..... del al tecnico incarico alla progettazione del PUA "....." al fine di adeguare tutti gli elaborati necessari;

- in data è pervenuto preventivo parere dalla SOPRINTENDENZA contenente prescrizioni, e trasmesso con PEC

prot..... del al tecnico incarico alla progettazione del PUA
"....." al fine di adeguare tutti gli elaborati necessari;
- in datacon nota prot.....l'Unità Organizzativa Servizi Forestali, ha dato
riscontro all'istanza di rettifica dell'area boscata ricadente all'interno del lotto
di proprietà, precisando.....
- in data 03.12.2021 con comunicazione Pec prot. 33029, si informava il
tecnico progettista incaricato della documentazione da perfezionare e da
inoltrare al servizio Urbanistica per una positiva definizione della pratica di
adozione;
-che a seguito della comunicazione inoltrata con prot. 33029/2021 e
successiva prot.il tecnico progettista incaricato, con prot.del..... ha
prodotto nuovi elaborati e Tavole, parte ad integrazione e parte a sostituzione.
In ragione di ciò gli elaborati componenti il Piano di recupero in argomento
risultano:

*-Istanza -Domanda di Adozione e Approvazione di Piano Urbanistico
Attuativo -Piano di Recupero (ai sensi dell'art.20 della L.R. n.11 del
23.04.2004); (prot. 22061 del 13.08.2021).*

*-Elaborato-Capitolato e preventivo sommario di spesa;(prot. n.
del)*

*-Elaborato-Dichiarazione corrispondenza mappali; (prot. n. 30316
del 09.11.2021)*

*-Elaborato - Norme di attuazione /Prontuario mitigazione; (prot. n.
..... del 0.....)*

-Elaborato - Relazione Tecnica; (prot. n. del)

- Elaborato - *Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica, sismica;* (prot. n. 30316 del 09.11.2021)
- Elaborato- *Valutazione di Compatibilità Idraulica -Relazione;* (prot. n. 30316 del 09.11.2021)
- TAVOLA 1 - *P.A.T. -P.I.- individuazione proprietà;* (prot. n.del
- TAVOLA 2 - *Piante, prospetti e sezioni -stato attuale;* (prot. n. del
- TAVOLA 3 - *Planimetrie e sezioni;* (prot. N..... del
- TAVOLA 4-*Aree in cessione;* (prot. n. del
- TAVOLA 5- *Reti sottoservizi;* (prot. N..... del
- TAVOLA 6- *Planivolumetrico;* (prot. n. del
- Elaborato- *Corrispondenza catastale* ,(prot. n. 30316 del 09.11.2021)
- Elaborato - *Estratti cartografici;* (prot. n. 30317 del 09.11.2021)
- Relazione Fotografica;* (prot. n. 30317 del 09.11.2021)
- Relazione ambientale a supporto della Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale;* (prot. n. 30317 del 09.11.2021)
- Elaborato - *Relazione Tecnica Vinca;* (prot. n. 30317 del 09.11.2021)
- Elaborato – *Scheda VFSA base firmato;* (prot. n. 30317 del 09.11.2021)
- Elaborato – *VINCA_All.E_ privacy 2018;* (prot. n. 30317 del 09.11.2021)
- con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottata la

Variante n°1 al Piano attuativo di iniziativa privata denominato "PIANO DI RECUPERO (di iniziativa privata) PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE -composto da n.6 unità immobiliari" e si provveduto, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della legge Regione Veneto n. 11 del 23 aprile 2004, a dare pubblicità dell'adozione del citato Piano nei termini e con le modalità previste dal medesimo articolo;

- che con deliberazione del Giunta Comunale n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvata la Variante 1 al piano attuativo di iniziativa privata denominato "PIANO DI RECUPERO (di iniziativa privata) PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE - composto da n.6 unità immobiliari" , ai sensi dell'art. 20, comma 4, della legge Regione Veneto n. 11 del 23 aprile 2004;

Tutto ciò premesso, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA .

Il Comune di Negrar di Valpolicella, rappresentato dall'Arch. Giorgia Ortolani Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio del Comune di Negrar di Valpolicella, autorizza:

- il Sig Z.S, nato a.....il.....residente..... descritte in premessa, alla realizzazione il Piano di Recupero in variante in ZTO: zona agricola E, denominato "PIANO DI RECUPERO (di iniziativa privata) PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE – composto da n: 6 unità immobiliari", approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____.

Tale ambito interessa l'immobile catastalmente distinto al C.E.U. foglio 49° mappale 983 di proprietà della ditta Z.S di cui alla P.E. n. 282/86. La variante di Piano di Recupero (P.E.n.278A/21), oggetto della presente convenzione interessa altresì parte di una particella fuori ambito di Piano in ZTO: VP (sottozona VP/10-sezione 1), censita al fg.47° Mappale 389 parte, di proprietà della Ditta T.G, descritto in premessa, al fine di realizzare un allargamento alla strada denominata via Boscopiano, fino ad una dimensione di circa ml.6 come da elaborati, approvati con DGC n.....del..... .

La predetta variante al Piano di Recupero dovrà essere eseguito in conformità a tutta la documentazione tecnica, redatta dall'Arch.Michele Giacomuzzi approvata con la sopra citata deliberazione della Giunta Comunale n. _____ e depositata presso il competente ufficio tecnico comunale. Tale documentazione anche se materialmente non allegata al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

La presente autorizzazione si intende concessa con salvezza dei diritti di terzi e con esonero per il Comune stesso da ogni responsabilità al riguardo.

Il Comune, in persona del Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio, dichiara che tutte le autorizzazioni e permessi relativi agli interventi previsti nel piano di recupero in oggetto verranno rilasciati dai competenti uffici comunali a seguito della stipula e perfezionamento della presente convenzione, se non indicato diversamente nei successivi articoli.

Il Comune dichiara altresì che ai sensi dell'art. 20, comma 12, della legge Regione Veneto del 23 aprile 2004 n. 11 che "l'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni , prorogabile dal Comune per un periodo non superiore

a cinque anni”.

Si precisa che ai sensi della legge regionale 06 giugno 2017, n.14 per il contenimento del consumo di suolo, e precisamente ai sensi dell'art.13, comma 4, b), sono fatti salvi i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge relativi ai piani urbanistici attuativi, comunque denominati, aventi ad oggetto interventi comportanti consumo di suolo.

ART. 2 DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

L'immobile interessato al Piano di Recupero di cui all'articolo 1, censito al fg.49, mapp. 983, risulta pervenuto al soggetto attuatore Sig.Z.S, in forza del seguente titolo:

- atto di provenienza Rep.n.12398 del 14.04.1988, del Dott. Giuseppe Tucci, Notaio in Verona- registrato a Verona il 19.04.1988 al n.1658 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Verona il 15.04.1988 al n.10660 e 7502. Per una corretta lettura e interpretazione, con nota del 09.11.2021 prot. 30316 è stata prodotta dichiarazione di corrispondenza fra i mappali indicati nell'atto di proprietà e la particella in progetto censita al fg.49 mapp. 983. Viene prodotta altresì dichiarazione di corrispondenza del mappale.

L'immobile interessato dal Piano di Recupero di cui all'articolo 1, ubicato fuori ambito, censito al fg.47 mappale 389 (parte) destinato ad allargamento stradale, risulta in proprietà del Sig. T.G in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita Rep.n.9932-raccolta 2812 del 29.09.1972, del Dott. Gianfranco Tomezzoli Tucci, Notaio in Verona- registrato a Verona il 10.10.1972 al n.5370 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Verona il 10.10.1972 al n.18157 RG e 14638

RP. Con nota del 16.03.2012, inoltrata con pec prot. 30316/2021 la ditta Giancarlo Trusso ha prodotto dichiarazione di corrispondenza fra i mappali indicati nell'atto di proprietà rep.9932/1972 e la particella censita al fg.47 mapp. 389 parte , da destinare ad allargamento strada, in cessione al Comune di Negrar di Valpolicella.

ART. 3 CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO ATTUATIVO.

La capacità insediativa e dimensionamento della Variante al Piano di Recupero adottato, così come risultano dall'attuazione delle previsioni del vigente Piano degli Interventi e delle tavole di progetto, sono di seguito riportate:

Superficie lotto	mq.2865,74
Volume esistente	mc 1562,44
Applicazione Piano Casa L.R. 13/2011	38,80%
Volume massimo edificabile	mc.2168,66
abitanti teorici (volume di progetto/150)	14,46
superficie standard primari (abitanti x 10)	mq.144,60
superficie standard secondari (abitanti x 20)	mq.289,20 (da monetizzare)
superficie standard aggiuntivi (abitanti x3)	mq.43,38 (da monetizzare)
allargamento stradale Z.S	mq.82,34 (interno all'ambito)

TABELLA STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO:

stalli parcheggi pubblici 121,64 mq. (circa)

Area di manovra 38,09 mq.

Percorso pedonale/Camminamento mq.56,66 (circa)

Totale _ (121,64+38,09+56,66)= mq.216,39 (circa)

Standard primari in cessione (stalli ,area di manovra e camminamento) pari a circa 216,39 mq>144,60mq

CESSIONE ALLARGAMENTO STRADALE : complessiva mq.156,52 (circa),
precisamente:

- AREA INTERNO AMBITO mq.82,34 (proprietà Sig. Z.S)
- FUORI AMBITO mq. 74,18 mq. (proprietà Sig. T.G)

I dati stereometrici come sopra descritti fanno riferimento al progetto planivolumetrico inserito negli elaborati grafici e alla descrizione degli stessi nella relazione tecnica. La destinazione d'uso ammessa è la destinazione residenziale.

ART. 4 ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'esecutore Sig. S.Z si obbliga, per sè, successori ed aventi causa, questi ultimi in via solidale fra loro:

1. a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione funzionale all'intervento edilizio urbanistico, previste nel progetto di variante al piano di recupero approvato con Delibera di Giunta Comunale n..... del.....e i collegamenti ai pubblici servizi fino alla diramazione a servizio del monolotto;
2. a realizzare le predette opere di urbanizzazione primaria in conformità per tipologia e caratteristiche a quanto previsto nel progetto di variante del piano di Recupero in oggetto e dai relativi progetti esecutivi che verranno presentati successivamente alla stipula della presente e al rilascio delle autorizzazioni a lottizzare. Il permesso di costruire per la definizione degli esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati secondo quanto patuito nel presente contratto, secondo i contenuti della pratica edilizia 278A/21 e dovrà ottenere tutte le necessarie autorizzazioni/nulla osta da parte del Comune di Negrar di Valpolicella e di eventuali Enti/società terze interessate;

3. In particolare l'esecutore si obbliga a provvedere alla realizzazione:

- allargamento stradale previsto **all'interno dell'ambito** di piano di recupero, lungo la via Boscopiano, per una superficie complessiva di circa mq. 82,34 con relativa segnaletica orizzontale e verticale (che dovesse essere richiesta) in conformità alla vigente normativa in materia di codice della strada e secondo gli elaborati di progetto di cui la P.E. n. 278A/21, approvati con DGC.n.....del..... da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;
- allargamento stradale previsto **all'esterno dell'ambito** di piano di recupero, lungo la via Boscopiano, per una superficie complessiva di mq. 74,18 con relativa segnaletica orizzontale e verticale (che dovesse essere richiesta) in conformità alla vigente normativa in materia di codice della strada e secondo gli elaborati di progetto di cui la P.E. n. 278A/21, da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;
- degli spazi di sosta/parcheggi e di manovra per circa mq.159,73 secondo la tavola 04- Aree in cessione, di cui la P.E n. 278A/21 da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;
- realizzare l'area di camminamento/percorso pedonale di circa mq56,66 posta all'interno dell'ambito di Piano di Recupero, ubicata tra le aree destinate a parcheggio e l'allargamento stradale di via Boscopiano e delimitata da un cordolino che dovrà essere posto a raso;
- sistema di smaltimento acque meteoriche secondo gli elaborati di cui la P.E n.278A/21, e secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di

Costruire;

- rete fognature secondo gli elaborati di cui la P.E n.278A/21 e secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;
- rete idrica secondo gli elaborati di cui la P.E n.278A/21 e secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;
- rete di distribuzione energia elettrica, secondo gli elaborati di cui la P.E n.278A/21 e secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;
- rete pubblica illuminazione compreso l'allacciamento alla rete esistente e fornitura di energia dall'Ente gestore secondo gli elaborati di cui la P.E n.278A/21 - secondo le indicazioni pervenuta al Comune di Negrar di Valpolicella con PEC del prot....., con indicazione di
- rete telefonica secondo gli elaborati di cui la P.E n.278A/21 e secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;
- rete gas metano secondo gli elaborati di cui la P.E n.278A/21 e secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;
- misure compensative per il mantenimento dell'invarianza idraulica (volumi di invaso) secondo le prescrizioni della DGRV 2948/2009, e del parere espresso dal Consorzio di Bonifica Veronese in data

..... e di cui il prot.....

- iniziare le opere di urbanizzazione di cui sopra entro 1 anno dalla notifica del Permesso a costruire per le opere di urbanizzazione ed ultimarle entro 3 anni;
- a collaudare le opere di urbanizzazione dell'ambito unitamente all'allargamento stradale fuori ambito ;

Le parti prendono atto che, ai sensi dell'art.36 comma 4 del D.Lgs.50/2016, dell'art.16 comma 2bis del DPR 380/2001 e dell'articolo 19 comma 4 della L.R.11/2004, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, in quanto di importo inferiore alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 50/2016.

Il Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'autorizzazione ad edificare verranno rilasciati successivamente alla stipula della presente convenzione, da sviluppare in dettaglio con la presentazione di regolari ed appositi permessi di costruire.

I lavori di cui al presente articolo verranno eseguiti sotto la sorveglianza dei competenti uffici tecnici comunali e collaudati con le modalità indicate all'art. 8 della presente convenzione.

ART.5 CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione la ditta lottizzante ha costituito polizza fidejussoria n.rilasciata dalla Compagnia assicurativa.....in data..... dell'importo di € 77.237,57 cioè pari all'importo presunto dei lavori oltre IVA

10% e 10% di spese tecniche ed imprevisti che potrebbero verificarsi nell'esecuzione dei lavori;

La predetta garanzia sarà svincolata ad avvenuta realizzazione delle opere indicate al precedente art.4 del presente atto ed entro 30 giorni della presa d'atto del Certificato di regolare esecuzione e previa richiesta di svincolo da parte delle ditte attuatrici.

ART.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta lottizzante si impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione di cui all' art. 4 della presente convenzione entro 360 gg. dalla data di notifica del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e ad ultimarle entro 1095 gg. (3 anni) dalla data di inizio lavori di cui sopra, ai sensi dell'articolo 15 del DPR 380/2001. Qualora allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate o incomplete, il Responsabile Dirigente della competente Area potrà revocare la rilasciata autorizzazione a edificare. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale in contraddittorio tra il Comune e i soggetti esecutori.

ART. 7 SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA - REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE

Qualora gli uffici tecnici comunali, Edilizia Privata ed Urbanistica, Lavori Pubblici, ognuno per la propria competenza, rilevino inadempienze o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio potrà intimare l'esatto adempimento di quanto convenuto. Se le parti esecutrici non ottemperano nel termine previsto dall'atto di diffida, il Responsabile dispone la sospensione

dell'autorizzazione ad attuare il Piano di Recupero fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Resta in facoltà dell'Amministrazione Comunale di provvedere alla esecuzione d'ufficio come meglio specificato al successivo art.....

ART. 8 ULTIMAZIONE DEI LAVORI E CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

L'inizio lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato al competente ufficio tecnico e contestualmente inoltrato al Servizio Lavori Pubblici, preposto alla verifica e stesura del verbale di regolare esecuzione degli stessi. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento il soggetto esecutore presenterà dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere. L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale di fine lavori redatto in contraddittorio tra il Comune, la Ditta lottizzante ed il Direttore dei Lavori.

Le opere sono verificate dal servizio Lavori Pubblici del Comune, con stesura di verbale di regolare esecuzione redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il soggetto esecutore dovrà provvedere a tutte le spese entro il termine stabilito dal Comune, alla riparazione delle imperfezioni che il tecnico comunale potesse aver rilevato nelle opere eseguite;

Ove, nel termine stabilito, gli esecutori non abbiano provveduto alla realizzazione delle opere di cui all'art. 4 della presente convenzione, si provvederà ad eseguirle d'ufficio, avvalendosi a tale scopo della garanzia di cui all'art.5, ma rimanendo comunque il soggetto esecutore a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse e/o rendesse necessaria.

Gli esecutori restano in ogni caso responsabili, ai sensi dell'art. 1669 del codice civile, dei danni che dovessero verificarsi nel corso di dieci anni dal compimento dell'opera, per le difformità ed i vizi dell'opera non conoscibili e non riconoscibili in sede di accertamento e di regolare esecuzione.

L'esecutore dei lavori fino alla data di rilascio del certificato di regolare esecuzione è responsabile sotto il profilo civile e penale dei danni che dovessero derivare a terzi dall'esecuzione delle opere.

A seguito di apposito verbale redatto da tecnico comunale attestante l'avvenuta esecuzione di reti e sottoservizi previsti dalla presente convenzione e propedeutici alla stesura del binder e del definitivo strato di usura, potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire dei fabbricati .

L'agibilità, anche parziale, dei singoli edifici potrà essere presentata dopo la presa d'atto del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree individuate al successivo art.10

ART. 9 MONETIZZAZIONE PER LA MANCATA CESSIONE DI AREE A STANDARD SECONDARI

- A fronte della mancata realizzazione e cessione delle aree previste a standard secondari viene monetizzata la somma delle quantità previste all'art., utilizzando l'importo stabilito con D.C.C. n.22 del 27.04.2012, cioè pari ad € 83,00 al mq aree per standard secondari e aree aggiuntive ;
precisamente (289,20 mq + 43,38 mq) = mq.332,58

mq.332,58 x €83,00= € 27.604,14

di cui la ricevuta di pagamento n.....del.....

ART.10 IMPEGNO DI CESSIONE AREE DESTINATE A STANDARD PRIMARI

Il soggetto esecutore Sig. Z.S, unitamente al Sig.T.G. interessato al presente piano di Recupero in qualità di proprietario dell'area da destinare ad allargamento stradale fuori ambito (descritti in premessa), avendo la piena proprietà e disponibilità dei beni elencati all'art.1 della presente, con la sottoscrizione della presente convenzione si impegnano a cedere e trasferire a titolo gratuito al Comune di Negrar di Valpolicella, a seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione di cui all'art.8, le aree da destinarsi a standard, così catastalmente identificate al N.C.T. del Comune di Negrar di Valpolicella:

- Fg. 49, mapp.983 parte, circa mq.159,73- standard primari parcheggi pubblici e aree di manovra , in proprietà del soggetto esecutore Sig. Z.S;
- Fg. 49, mapp.983 parte, circa mq.56,66- percorso pedonale/camminamento, in proprietà del soggetto esecutore Sig. Z.S;
- Fg. 49, mapp. 983 parte, circa mq 82,34- allargamento stradale via Boscopiano, in proprietà del soggetto esecutore Sig. Z.S;
- Fg.47, mapp.389 parte, circa mq.74,18- allargamento stradale via Boscopiano sito all'esterno dell'ambito di piano di recupero, in proprietà del Sig. T.G;

Si precisa che il muro di confine e contenimento della strada, non è ricompreso nelle aree cedute a questo Ente, che rimane pertanto interamente in proprietà privata.

Tali aree, prima della cessione al Comune di Negrar di Valpolicella, dovranno essere individuate catastalmente con apposito rilievo e frazionamento che dovrà essere approvato dall'Agenzia delle Entrate- Settore Territorio a cura e

spese del Soggetto esecutore.

Il totale delle aree previste in cessione è così riassunto per tipologia:

Tipologia di utilizzo area prevista in cessione	Totale area prevista in cessione (mq)
Allargamento stradale fuori ambito	circa mq.74,18
Allargamento stradale interno all'Ambito	circa mq. 82,34
Area a parcheggio, manovra e percorso pedonale/camminamento	circa mq. 216,39
Tot.	Circa mq.372,91

Il Soggetto esecutore Sig. Z.S, unitamente alla Ditta T.G garantiscono la piena proprietà, disponibilità e libertà da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, compresi quello spettante allo Stato per l'imposta patrimoniale, degli immobili ceduti, rispondendo ai sensi di legge per l'evizione e le molestie, ed autorizzano la voltura e la trascrizione del presente atto, con rinuncia all'ipoteca legale. La manutenzione e la conservazione delle aree, restano a carico della ditta lottizzante e del Sig. T.G sino alla cessione delle stesse, ad avvenuta approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione .

ART.11 SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PREVISTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'INTERVENTO EDILIZIO

In ottemperanza a quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, il Comune di Negrar di Valpolicella riconosce alla ditta lottizzante, ai sensi dell' art. 16, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art.31 della L.R.11/2004, per l'obbligo assunto di compensare con i lavori indicati all'articolo ... , la mancata realizzazione e cessione di

standard, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari relativi permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio a dare attuazione al PdR di cui alla P.E. 278A/21, per un importo (primarie: parcheggio /viabilità/illuminazione/ raccolta acque bianche per € 44.395,75 da computo metrico, e secondarie monetizzate € 27.604,14) per complessivi €71.999,89 (Euro settantunomila/89cent).

La Ditta lottizzante ha diritto a tale scomputo in relazione al volume edificabile indicato al precedente art.3.

Se la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è uguale o inferiore ai costi delle opere di urbanizzazione convenzionate nulla è dovuto; se la quota di contributo è superiore, il lottizzante versa la differenza.

ART. 12 TRACCIAMENTO DEI CONFINI

Il soggetto esecutore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, il confine di proprietà fra le aree su cui andrà ad edificare le unità residenziali e le aree cedute al Comune ed altresì costruire, a propria cura e spese, la recinzione fra le due proprietà.

ART. 13 ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporterà la decadenza della presente convenzione, per le parti in contrasto con le previsioni stesse, solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione primarie ad esse riferite, non siano state iniziate e successivamente completate nei tempi e termini previsti dalla presente convenzione.

ART. 14 - ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

Il soggetto esecutore assume specifico impegno di trasmettere agli aventi causa gli obblighi assunti con la presente convenzione, chiedendo l'inserimento delle norme e delle prescrizioni previste nella medesima convenzione, in tutti i contratti di vendita o di trasferimento anche a titolo gratuito degli immobili interessati al piano di lottizzazione.

Negli atti di vendita degli immobili interessati al Piano attuativo dovrà inoltre essere precisato che, sugli obblighi previsti nella presente convenzione, sussiste responsabilità solidale tra la parte cedente e gli acquirenti.

ART. 15 - CONTROVERSIE

Le eventuali controversie che dovessero sorgere tra le parti circa l'interpretazione ed attuazione della presente convenzione saranno deferite alla competente Autorità Giudiziaria ordinaria del Foro di Verona.

ART. 16 - OBBLIGHI FISCALI

La presente convenzione è soggetta ai sensi del D.P.R. 26. 04.1986 n. 131 e successive modificazioni a registrazione in misura fissa. Il presente atto è altresì soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2645 bis del codice civile.

Ai fini fiscali si dichiara che il valore della predetta convenzione è pari ad euro _____.

ART. 17 - SPESE

Tutte le spese, imposte, tasse e bolli inerenti e conseguenti la presente Convenzione, nessuna esclusa, sono a carico del soggetto attuatore.

Questo atto, scritto da persona di mia fiducia su n. __ fogli occupati per intero e il foglio n ___ fino a questo punto, viene da me letto ai comparenti, che, dispensandomi dal dare lettura degli allegati, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO 1

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO

Arch. Giorgia Ortolani _____

ESECUTORE DEL PIANO ATTUATIVO

Sig. Z.S _____

DITTA PROPRIETARIA DELL'AREA FUORI AMBITO

Sig. T.G _____

IL NOTAIO

dott. _____