



Comune di Negrar

Prot. N. 0003308

del 05-02-2018



SERVIZIO URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI NEGRAR

Provincia di Verona

In nome della Legge

Rep.

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "CORTE LA STELLA" SITO AD ARBIZZANO DI
NEGRAR (VR).

L'anno duemiladiciotto 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:

- l'arch. Annalisa Lo Presti, Dirigente dell'Area di Line Gestione del Territorio
del Comune di Negrar, giusto decreto di nomina n. _____ del

_____, nata a Verona il 26.10.1962 - Codice fiscale LPR NLS 62R66

L781O - 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;

- la ditta TOMMASI UNO srl, con sede in Via _____,

_____ Negrar (Verona), C.F e P.IVA _____ iscritta presso

_____ – Ufficio Registro delle Imprese al numero

_____, rappresentata dal sig. _____ in qualità
di presidente del Consiglio di Amministrazione, nato a _____ il
_____ residente in _____, Via dei _____, C.F.
_____;

Il Sig. VAONA ODINO, nato a _____ il _____ residente in
_____, Via dei _____, C.F. _____;

I soggetti sopra identificati sono di seguito denominati congiuntamente e per
brevità "soggetti esecutori" o "ditte lottizzanti".

PREMESSO

- con Deliberazione di C.C. n. 9 del 25.02.2016, regolarmente esecutiva è
stato approvato l'atterraggio del credito edilizio all'interno della microzona 2
per una cubatura di 2000 mc e precisamente su area di proprietà della ditta
Tommasi Uno Srl;

- con atto Rep. 15410/9937 del Dott. Alba Bonaiuto Notaio in San Pietro
Incariano, registrato a Verona il 31.10.2016 al n.22630 serie 1T e trascritto il
31.10.2016 al n. RG 42483 e RP 27738, la ditta Tommasi Uno Srl, ha
acquistato la piena proprietà del credito edilizio pari a metri cubi 2.000
(duemila), da ancorare ai terreni posti all'interno della microzona 2 siti nel
Comune di Negrar classificato nel vigente Piano degli Interventi in parte C2.3
residenziale per atterraggio crediti (sottozona C2.3/4-sezione 1 di Arbizzano)
con obbligo di piano attuativo e parte VP, precisamente sulle particelle censite
al N.C.T fg.48 mappali:

☐ n°461- seminativo arboreo - classe 3 -superficie mq.3047,00 - RD euro
18,10 - RA euro 13,38;

☐ n°526- vigneto - classe 1 -superficie mq.2918,00 - RD euro 37,22 - RA

euro 22,61;

☐ n°536- vigneto - classe 1 -superficie mq.976,00 - RD euro 12,45 - RA

euro 7,56;

☐ n°686- vigneto - classe 1 -superficie mq.2079,00 - RD euro 30,06 - RA

euro 16,11;

☐ n°688- vigneto - classe 1 -superficie mq.1525,00 - RD euro 22,05 - RA

euro 11,81;

☐ n°690- vigneto - classe 1 -superficie mq.520,00 - RD euro 7,52 - RA euro

4,03;

- che il sig....., in qualità di della Ditta

TOMMASI UNO SRL, sopra descritta, con istanza prot.12625 in data

29.05.2017 (pratica Edilizia n.090A/17) ha depositato, per conto proprio e

della Ditta Vaona Odino cf. VNADNO40D15E911N, domanda per l'adozione

ed approvazione di Piano Urbanistico Attuativo per la successiva attuazione

degli interventi edilizi sui seguenti immobili:

Catasto Terreni del Comune di Negrar Foglio 48°

Mappale n. 461– Qualità semin arbor. - consistenza 3047 mq – (proprietà

Tommasi Uno srl);

mappale n. 526 – Qualità vigneto - consistenza 2918 mq – (proprietà

Tommasi Uno srl);

mappale n. 536 – Qualità vigneto - consistenza 976 mq – (proprietà Tommasi

Uno srl);

Mappale n. 686– Qualità vigneto - consistenza 2079 mq – (proprietà

Tommasi Uno srl);

Mappale n. 688– Qualità vigneto - consistenza 1525 mq – (proprietà Tommasi Uno srl);

Mappale n. 690– Qualità vigneto - consistenza 520 mq – (proprietà Tommasi Uno srl);

parte del Mappale n. 680– Qualità vigneto - consistenza 13240 mq – (proprietà Vaona Odino);

- Da un primo esame istruttorio dell'ufficio tecnico, la documentazione trasmessa e riferita alla suddetta richiesta di adozione e approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, risultava incompleta e carente . In ragione di ciò con comunicazione di avvio del procedimento prot. 16996 inviato in data 17.07.2017, sono stati comunicati i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza inoltrata con prot.12625/2017, ai sensi dell'art.10bis legge 241/90, informando altresì della possibilità di presentare memorie e/o osservazioni entro 10 giorni.

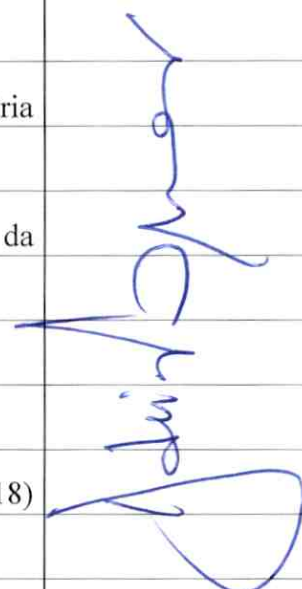
- con comunicazione Pec del 20.07.2017 prot. 17309, il tecnico incaricato ha inoltrato al Comune di Negrar, una richiesta di proroga dei termini (art.10 bis della legge 241/90) di 150 giorni, per poter adempiere alle prescrizioni e contattare gli Enti in merito alla pratica edilizia 090A/17;

- la documentazione integrativa ed elaborati grafici sono stati trasmessi con comunicazione pec prot. 29303 del 14.12.2017 e successive pec prot.30084 del 23.12.2017, pec prot.1919 del 22.01.2018, pec prot. 2129 del 24.01.2018, di seguito elencata:

- Tavola 01 di 08 (prot.30084 del 23.12.2017) P.A.T. adottato e variante;

-Tavola 02 di 08 (prot. 29303 del 14.12.2017) Individuazione proprietà - estratto mappa catastale- ampliamento ambito-dimost.grafica superfici;

- Tavola 03 di 08 (prot. 30084 del 23.12.2017) planimetria generale e sezioni stato attuale;
- Tavola 04 di 08 (prot. 30084 del 23.12.2017) Stato di progetto-planimetria individuazione lotti;
- Tavola 05 di 08 (prot. 30084 del 23.12.2017) standard urbanistici-aree da cedere;
- Tavola 06 di 08 (prot. 30084 del 23.12.2017) planivolumetrici;
- Tavola 07 di 08 (prot. 30084 del 23.12.2017) viabilità di progetto;
- Tavola 08a (allegata al parere di Acque Veronesi del 08.01.2018) Sottoservizi- Rete fognaria.
- Tavola 08b (allegata al parere di Acque Veronesi del 08.01.2018) Sottoservizi- Rete acquedotto.
- Tavola 08c (prot. 30084 del 23.12.2017) Sottoservizi- Rete acque meteoriche.
- Tavola 08d (prot. 30084 del 23.12.2017) Sottoservizi- Rete gas.
- Tavola 08e (prot. 30084 del 23.12.2017) Sottoservizi- Rete Enel.
- Tavola 08e.1 (prot. 1919 del 22.01.2018) Rete pubblica illuminazione.
- Tavola 08f (prot. 30084 del 23.12.2017) Planimetrie-Sezioni- Sottoservizi- - Rete telecom.
- Relazione illustrativa (prot. 30084 del 23.12.2017)
- Relazione Paesaggistica (prot. 30084 del 23.12.2017) ,
- Norme di attuazione (prot. 30084 del 23.12.2017)
- Relazione fotografica (prot. 30084 del 23.12.2017) ,
- Capitolato e preventivo sommario di spesa (prot. 1919 del 22.01.2018) ,
- Relazione compatibilità geologica (prot. 29303 del 14.12.2017) ,


 Valeria Vianini

-Relazione compatibilità idraulica (prot. 29303 del 14.12.2017) ,

-Relazione VINCA (prot. 29303 del 14.12.2017),

- con integrazione PEC del 14.12.2017 prot.29303, è pervenuto parere ad oggetto: " Servizio di distribuzione del gas naturale nel territorio Comunale di Negrar. Parere su proposta di PUA denominato Corte Stella", la ditta EROGASMET S.P.A ha confermato la possibilità di alimentare il nuovo insediamento abitativo in derivazione alla rete esistente di via Zamboni. In suddetta nota si precisa inoltre che (si riporta testualmente): " Facciamo presente che il contratto che disciplina il servizio di distribuzione del gas tra il Comune di Negrar ed Erogasmet S.p.A, stabilisce il diritto di esclusiva per la costruzione dei relativi impianti. Restiamo pertanto in attesa di ricevere una richiesta di preventivo per l'esecuzione delle opere da parte del futuro lotizzante.

- con nota di **e-distribuzione** pervenuta al Comune di Negrar con integrazione PEC del 14.12.2017 prot.29303, ad oggetto: " Piano Urbanistico Attuativo Corte la Stella, Arbizzano di Negrar. Parere Preventivo", la stessa ha espresso parere favorevole alla realizzazione delle opere, con indicazione che i cavidotti siano realizzati conformemente agli schemi di progetto approvati da e-distribuzione in accordo con l'Unità Operativa di Bussolengo_Garda.

- in data 14.12.2017, l'Azienda ULSS9 -Scaligera Dipartimento di Prevenzione -Servizio igiene e sanità pubblica ha preso atto del progetto di lottizzazione ponendo alcune osservazioni e precisamente (parere inoltrato al Comune di Negrar con integrazioni prot. 29303 del 14.12.2017):

☐ qualora la lottizzazioni confini con aree industriali-artigianali o destinate ad ampliamento delle stesse, dovranno essere previste fasce di transizione come indicato dalle disposizioni regionali relative ai criteri orientativi per le amministrazioni comunali del Veneto nella suddivisione dei rispettivi territori secondo le classi previste dalla tabella 1 allegata al D.P.C.M. 01.03.1991;

☐ la valutazione per il consenso all'immissione- a giudizio dello scrivente nella rete fognaria pubblica dovrà essere preliminarmente espressa dall'Ente gestore, previa valutazione della compatibilità di tali scarichi, tenendo conto tanto degli aspetti idraulici quanto della "forza" dei liquami.

-che in data 15 dicembre 2017 con comunicazione Pec prot. 29421, l'ufficio Urbanistica ha inoltrato al Consorzio di Bonifica Veronese, richiesta di parere in merito alla valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 2948/2009.

- in data 14.12.2017 con nota prot.1754/PL/2017 è stato acquisito il parere favorevole della Polizia locale sulla tavola Viabilità (Tavola 07 di 08) del PUA in oggetto;

-che in data 04.01.2018, è pervenuto preventivo parere del Servizio Lavori Pubblici in merito alle opere di urbanizzazione del PUA in argomento, contenente alcune osservazioni e prescrizioni, trasmesso con PEC prot. 1042 del 15.01.2017 al tecnico incarico alla progettazione del PUA "CORTE LA STELLA" al fine di adeguare tutti gli elaborati necessari;

- in data 11.01.2018, prot. 779 il Consorzio di Bonifica Veronese ha inoltrato il proprio parere favorevole sulla valutazione di compatibilità idraulica, con le seguenti prescrizioni:

Valeria

☐ Si suggerisce di valutare il coefficiente di permeabilità dei terreni tramite prove di permeabilità in situ, ridefinendo se necessario i sistemi di dispersione previsti;

☐ Dovranno essere realizzati, sia per le aree comuni che per i lotti, i volumi di invaso indicati nello studio di compatibilità idraulica;

☐ la ditta e i suoi aventi causa dovranno provvedere alla realizzazione delle opere di compensazione, nonché alla manutenzione e pulizia in via continuativa delle stesse; tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili serviti dall'impianto;

☐ considerato che l'area oggetto dell'intervento è interessata dalla presenza di un canale appartenente alla rete di irrigazione strutturata del Consorzio (canale G, vedasi allegato ortofoto), dovranno essere puntualmente verificate le interferenze dell'intervento previsto con il suddetto canale e dovranno essere richieste le necessarie autorizzazioni/ concessione per l'eventuale spostamento e/o adeguamento.

-con integrazione PEC prot.1919 del 22.01.2018, è stato prodotto parere tecnico di TELECOM, nel quale risulta lo stesso rispondere alle esigenze impiantistiche.

- che la documentazione tecnica modificata secondo le disposizioni e osservazioni del Servizio Lavori pubblici è stata inoltrata allo stesso servizio in data 23.01.2018 per un nuovo parere di competenza, al quale le ditte esecutrici si impegnano fin d'ora di osservare e ottemperare .

-con nota di Acque Veronesi del 08.01.2018 si rilascia parere favorevole all'allacciabilità alla rete dell'acquedotto e fognatura nera, secondo gli elaborati di progetto .

-che con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano attuativo di iniziativa privata denominato "Corte la stella" 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 approvato il piano di lottizzazione, 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 ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA .

Il Comune di Negrar, rappresentato dall'arch. Annalisa Lo Presti, Dirigente dell'Area di Line Gestione del Territorio del Comune di Negrar, autorizza:

- le ditte TOMMASI UNO s.r.l. e VAONA ODINO come descritte in premessa, alla realizzazione il Piano attuativo in ZTO: parte in C2.3/4 residenziale, parte in VP, verde privato con credito edilizio pari a mc.2000, avente per oggetto la realizzazione di 6 lotti residenziali, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____.

Tale ambito interessa gli immobili catastalmente distinti al C.T. foglio 48°

Handwritten signature and stamp:
 [Signature]
 [Stamp: Ufficio di Negrar]
 Vaona Odino

mappali 461-526-536-686-688-690 di proprietà della ditta Tommasi Uno Srl e foglio 48° Mappale 680 di proprietà della Ditta Odino Vaona, normato con specifica indicazione di zona di cui all'articolo 27 e 53 del Piano degli interventi del Comune di Negrar.

Il predetto Piano Attuativo 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 Dirigente dell'Area di Line Gestione del Territorio, dichiara che tutte le autorizzazioni e permessi relativi agli interventi previsti nel piano attuativo 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

Gli immobili interessati al Pino attuativo di cui all'articolo 1 risultano di proprietà dei soggetti di seguito indicati:

- Atto Rep. 79649 del 29.06.2000, del Notaio Gianfranco Tomezzoli, con il quale si attesta la proprietà dell'immobile censito al fg. 48, ora mappale 680 (ex mappale 529) alla Ditta Vaona Odino. Viene prodotta altresì dichiarazione di corrispondenza del mappale.

- Atto Rep. 79648 del 29.06.2000 del Notaio Gianfranco Tomezzoli, con il quale si attesta la proprietà delle aree censite al fg.48, mapp. 543- ora 535(ex 688)-536 alla Ditta Tommasi Uno Srl,

- Atto Rep. 113065 del 07.11.2006 del Notaio Luciano Paolucci, con il quale si attesta la proprietà delle aree censite al fg.48,ora mappale 690 (ex 681) alla Ditta Tommasi Uno Srl.

- Atto Rep. 13128 del 17.02.2014 del Notaio Alba Buonaiuto, con il quale si attesta la proprietà delle aree censite al fg.48, mapp. 461 alla Ditta Tommasi Uno Srl,

- Atto Rep. 79650 del 29.06.2000 del Notaio Gianfranco Tomezzoli, con il quale si attesta la proprietà delle aree censite al fg.48, mapp. 526- ora mappale 686 (ex 534) alla Ditta Tommasi Uno Srl;

ART. 3 CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO ATTUATIVO.

La capacità insediativa ed il dimensionamento del Piano di Lottizzazione in oggetto, così come risultano dall'attuazione delle previsioni del vigente Piano degli Interventi e delle tavole di progetto, sono di seguito riportate:

Giulio
Vaona Odino

- Superficie ambito territoriale mq 11839,91

- Ampliamento del perimetro SUA Tot m 921,82<10%

- Volume urbanistico da atterraggio credito edilizio mc 2000

- Volume massimo edificabile ambito mc 2000

- Volume di progetto lotto 1 mc 603,75

-Volume di progetto lotto 2 mc 603,75

- Volume di progetto lotto 3 mc 197,64

-Volume di progetto lotto 4 mc 197,64

-Volume di progetto lotto 5 mc 197,64

-Volume di progetto lotto 6 mc 197,64

- Volume massimo di progetto edificabile mc 1998,06 < mc 2000

- Superficie strada di lottizzazione circa mq. 2819,22

- Abitanti insediabili

(2000/150 – ai sensi art.31 comma 8 LR 11/2004) 13,33 ab

- Standard primari dovuti

(13,33ab x10mq) mq 133,30

- Superficie parcheggi da cedere mq 143,30

-Cessioni standard primari in cessione circa mq 143,30> 133,30 mq

- Superficie verde mq 512,41

- Standard secondari dovuti

(13,33ab x 20mq/ab) mq.266,60

(13,33ab x 3mq/ab) mq.39,99

complessivi mq. 306,59

Cessione standard secondari circa mq.512,41 > mq.306,59

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. Sono altresì consentite le destinazioni di cui all'art.27 delle Norme Tecniche Operativi del vigente Piano degli Interventi.

ART. 4 ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A tal proposito gli esecutori si obbligano, 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 del piano di lottizzazione approvato con Delibera di Giunta Comunale n..... del.....e i collegamenti ai pubblici servizi fino alla diramazione a servizio dei singoli lotti;
2. a realizzare le predette opere di urbanizzazione primaria in conformità per tipologia e caratteristiche a quanto previsto nel progetto del piano di lottizzazione 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 090A/17 e dovrà ottenere tutte le necessarie autorizzazioni/nulla osta da parte del Comune di Negrar e di eventuali Enti/società terze interessate;
3. In particolare gli esecutori si obbligano a provvedere alla realizzazione:

Handwritten signature: Laura Odino

- ☐ della nuova strada di lottizzazione con relativa segnaletica orizzontale e verticale in conformità alla vigente normativa in materia di codice della strada e secondo la tavola 07 di 08 (viabilità di progetto) di cui la P.E. n. 090A/17, da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;
- ☐ degli spazi di sosta e parcheggi per circa mq.133,30 secondo la tavola 05 di 08 (Standard urbanistici -aree in cessione) di cui la P.E n.090A/17 da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;
- ☐ aree verdi in parte attrezzate di circa mq.512,41, secondo la tavola 05 di 08 (Standard urbanistici -aree in cessione) di cui la P.E n.090A/17 da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;
- ☐ sistema di smaltimento acque meteoriche secondo la tavola 08c di 08 (sottoservizi -rete acque meteoriche) di cui la P.E n.090A/17, e secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;
- ☐ rete fognature secondo la tavola 08a di 08 (sottoservizi -rete fognaria) di cui la P.E n.090A/17 e secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;
- ☐ rete idrica, secondo la tavola 08b di 08 (sottoservizi -rete acquedotto) di cui la P.E n.090A/17 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 la tavola

08e.1 di 08 (rete Enel) di cui la P.E n.090A/17 - secondo le indicazioni di cui la nota di e-distribuzione pervenuta al Comune di Negrar con integrazione PEC del 14.12.2017 prot.29303, ad oggetto:" Piano Urbanistico Attuativo Corte la Stella, Arbizzano di Negrar, con il quale si la stessa ha espresso il proprio parere favorevole alla realizzazione delle opere, con indicazione che i cavidotti siano realizzati conformemente agli schemi di progetto approvati da e-distribuzione in accordo con l'Unità Operativa di Bussolengo_Garda.

☐ rete telefonica secondo la tavola 08f di 08 (rete Telecom) di cui la P.E n.090A/17 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 la tavola 08d di 08 (rete gas) di cui la P.E n.090A/17 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 con prescrizioni dal Consorzio di Bonifica Veronese in data 11.01.2018 e di cui il prot.779 ;

☐ 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;

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

*Qui il
Vanna Idrio*

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 ed a seguito di 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 € 217.514,31 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 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 Dirigente dell'Area di Line Gestione Territorio potrà intimare l'esatto adempimento di quanto convenuto. Se le parti esecutrici non ottemperano nel termine previsto dall'atto di diffida, il Dirigente dispone la sospensione dell'autorizzazione ad edificare il Piano di Lottizzazione 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. 9.

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

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento i soggetti

Handwritten signature: Vanna Colino

esecutori presenteranno 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 ed il Direttore dei Lavori.

Le opere sono verificate dal Comune con stesura di verbale di regolare esecuzione redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

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, potranno essere rilasciati i Permessi di Costruire dei singoli 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.9.

ART. 9 IMPEGNO DI CESSIONE AREE DESTINATE A STANDARD

PRIMARI

I lottizzanti 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, a seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione di cui all'art8, le aree da destinarsi a standard , così catastalmente identificate al N.C.T. del Comune di Negrar:

Fg. 48, mapp. 526 parte, circa mq.143,30- standard primari parcheggi pubblici;

Fg. 48, mapp. 461 parte, circa mq.382,21 - standard secondari superficie a verde;

Fg. 48, mapp. 526 parte, mq.130,20 - standard secondari superficie a verde attrezzato;

Fg.48, mapp.461 parte , circa mq.77,64-strada di lottizzazione;

Fg.48, mapp.526 parte, circa mq.1189,72-strada di lottizzazione;

Fg.48, mapp.686 parte, circa mq.535,41-strada di lottizzazione;

Fg.48, mapp.690 parte, circa mq.225,27-strada di lottizzazione;

Fg.48, mapp.680 parte , circa mq.868,82-strada di lotizzazione

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

Il totale delle aree previste in cessione(di cui la tavola 05 di 08) è così riassunto per tipologia:

Handwritten signature: Vanna Adino

Tipologia di utilizzo area prevista in	Totale area prevista in cessione (mq)
cessione	
Area a strada e marciapiede	circa mq.2896,86
Area a parcheggio	circa mq. 143,30
Area a verde pubblico	circa mq. 512,41

La ditta lottizzante garantisce 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 alienati, rispondendo ai sensi di legge per l'evizione e le molestie, ed autorizza la voltura e la trascrizione del presente atto, con rinuncia all'ipoteca legale.

ART.10 SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PREVISTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER GLI INTERVENTI EDILIZI

In ottemperanza a quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, il Comune di Negrar 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 realizzare le opere di urbanizzazione primaria indicate all'art.4 della presente convenzione, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, determinati ai sensi delle tabelle regionali vigenti, relativi ai permessi di costruire dei fabbricati ricadenti nell'ambito C2.3 per un importo pari ad euro 126.461,33 (Euro centoventiseimilaquattrocentosessantuno/33cent) secondo la tabella che segue, scomputo relativo alle opere di urbanizzazione realizzate e alle aree cedute o monetizzate.

				Somma massima scomputabile PRIMARIE e SECONDARIE (euro)
	LOTTE	VOLUME (mc)	PERCENTUALE ripartizione	
	1	603,75	31,63	40.000,00
	2	603,75	31,63	40.000,00
	3	197,64	15,82	20.000,00
	4	197,64	6,98	8.820,45
	5	197,64	6,97	8.820,44
C2.3	6	197,64	6,97	8.820,44

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. 11 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. 12 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. 13 - ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

Handwritten signature and name: Vassina Volino

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. 14 - 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. 15 - 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. 16 - SPESE

Tutte le spese, imposte, tasse e bolli inerenti e conseguenti la presente Convenzione, nessuna esclusa, sono a carico della ditta attuatrice.

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.

IL DIRIGENTE AREA DI LINE GESTIONE DEL TERRITORIO

arch. Annalisa Lo Presti

ESECUTORI DEL PIANO ATTUATIVO

IL NOTAIO

dott.

TOMMASI UNO s.r.l.

Via Campostrini, 76
37020 PEDEMONTE (Verona)

Tel. 045.6837177

Partita I.V.A.: 0252553 023 0

Luca
Adino
Luca