



COMUNE DI SONA

Provincia di Verona

SCHEMA CONVENZIONE

**AI SENSI DELL'ART. 19 - COMMA 1 - DELLA LEGGE REGIONALE N.
11 DEL 23 APRILE 2004**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ in Sona, nella residenza municipale, avanti di me _____ con l'assistenza dei testimoni noti, idonei e richiesti, Signori: _____

TRA

il Sig. _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Sona, presso la Sede Municipale, il quale interviene in questo atto nella sua qualità di _____ del Comune e in rappresentanza del:

"COMUNE DI SONA" con sede in Sona (VR), Piazza Roma, n. 1, codice fiscale e partita Iva 00500760236,

a ciò autorizzato in virtù dell'art. 48 comma 2 dello Statuto comunale,

E

i Signori:

_____ nat_ a _____ il _____,
residente in _____ (c.f. _____);

_____ nat_ a _____ il _____,
residente in _____ (c.f. _____);

_____ nat_ a _____ il _____,
residente in _____ (c.f. _____);

la Società _____, (c.f. _____) con sede
in _____ rappresentata da _____,

nat_ a _____, il _____, residente in _____

la Società _____, (c.f. _____) con sede
in _____ rappresentata da _____,

nat_ a _____, il _____, residente in _____

nella qualità di Ditt_ proprietari_, che nel proseguo verr_ indicat_, per brevità, come Ditta lottizzante.

PREMESSO:

- che la Ditta lottizzante, in data _____ prot. gen. _____, ha presentato al Comune di Sona istanza finalizzata ad ottenere il consenso alla realizzazione diretta di un Piano Urbanistico Attuativo dei terreni siti in Comune di Sona, Foglio _____, mappali n. _____, di superficie di mq _____, inseriti dal vigente P.R.G. nell'ambito _____ di _____;



- che detto Piano Urbanistico Attuativo, redatto dal Signor _____, iscritto all'Ordine degli _____ di Verona, è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) -
- 2) -
- 3) -
- 4) -
- 5) -
- 6) -
- 7) -
- 8) -
- 9) -

che vengono allegati, previa sottoscrizione delle parti e controfirma di me Notaio, al presente atto sotto le lettere _____ per formarne parte integrante;

- che il Consiglio Comunale con delibera n. 73 del 27 novembre 2008, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato lo schema di convenzione tipo;

- che la Commissione Edilizia Comunale, con voto n. ____ in data _____ ha espresso parere favorevole in merito al suddetto piano e in data _____ è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica prot. n. _____, ai sensi dell'art. 159 del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42;

- che la Giunta Comunale, ritenendone sussistenti i presupposti giuridici e le condizioni di opportunità, riconosciuto inoltre che il Piano Urbanistico Attuativo presentato dalla Ditta soddisfa l'interesse pubblico sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità e agli usi pubblici, sia per quanto ha riferimento alle aree destinate alla costruzione di complessi pertinenti le caratteristiche di zona, ha adottato il detto piano e lo schema di convenzione, per disciplinare la realizzazione del P.U.A., con deliberazione n° _____ del _____;

- che il Consiglio Comunale ha approvato detto P.U.A. e lo schema di convenzione, con deliberazione n° _____ del _____, regolarmente esecutiva - allegato sub _____ dando mandato al Sig. _____ di stipulare la presente convenzione;

- che il P.U.A. non comporta alcun onere per l'Amministrazione Comunale, in quanto le opere previste dal presente Piano sono a totale carico della Ditta lottizzante;

- che il P.U.A. è divenuto efficace ai sensi dell'art. 20 - comma 8 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004.

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e la Ditta lottizzante in ordine alla realizzazione del piano di cui trattasi, le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

L'autorizzazione alla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo s'intende concessa dal Comune di Sonza con salvezza dei diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.



ART. 2

DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta lottizzante dichiara di godere della piena ed assoluta proprietà e disponibilità delle aree oggetto dell'intervento previsto nel Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione.

ART. 3

OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

La Ditta si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo allegato sotto le lettere _____ nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti, anche se qui non richiamate, e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

Il lottizzante non potrà trasferire le obbligazioni assunte con la presente convenzione, per quanto riguarda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (strade, campo giochi e parcheggi) senza il preventivo consenso del Comune.

ART. 4

CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

- | | |
|--|------------------------------|
| - Superficie territoriale zona _____ | mq _____ |
| - Indice di edificabilità territoriale zona _____ | mc/mq _____ |
| - Superficie fondiaria zona _____ | mq _____ |
| - Indice di edificabilità fondiaria zona _____ | mc/mq _____ |
| - Volume edificabile in zona _____ | mc _____ |
| - Totale Abitanti insediabili | n. _____ |
| - Superficie strade, piazze marciapiedi e altri spazi pedonali | mq _____ |
| - Superficie campo giochi | mq _____ pari a _____ mq/ab. |
| - Superficie parcheggi | mq _____ pari a _____ mq/ab. |
| - Superficie opere di urbanizz. secondarie | mq _____ pari a 22 mq/ab. |

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

Per evitare forme precostituite che prescindano dei reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza ecc..

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

ART. 5

MODALITA' DI SMALTIMENTO DEI REFLUI



I reflui fognari civili definiti dalla normativa vigente dovranno essere allacciati a cura e spese della Ditta lottizzante alla rete fognaria esistente.

ART. 6

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a totale proprie cura e spese, secondo le indicazioni ed il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Società che gestiscono i vari servizi, per la parte di spettanza, l'onere dell'esecuzione integrale e fedele, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, delle opere di urbanizzazione primaria in conformità al Permesso di Costruire che verrà rilasciato per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed in conformità all'allegato progetto ed alle prescrizioni del Capitolato Speciale adottato dal Comune di Sona.

Fatta salva ogni ulteriore prescrizione di legge, deve intendersi come obbligatoria la realizzazione delle seguenti opere:

- a) strade con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) spazi di verde attrezzato destinati a giardini, parchi e gioco per bambini a servizio delle abitazioni, compreso di impianto d'irrigazione;
- d) rete di fognatura;
- e) rete idrica e rete antincendio;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica con eventuali opere murarie;
- g) rete di distribuzione del gas;
- h) rete di pubblica illuminazione;
- i) rete telefonica con eventuali opere murarie;
- j) di raccolta acque di prima pioggia.

I lavori relativi alla costruzione di cui alle lettere a - b - c - d - e - g - h - j verranno realizzati in conformità al progetto esecutivo presentato in data _____.

La Ditta lottizzante provvederà a propria cura e spese all'effettuazione di tutte le incombenze necessarie a che gli Enti o le Aziende di competenza dotino l'area di lottizzazione delle forniture di acqua potabile, gas, fognature, energia elettrica, telefono.

La realizzazione ed il collegamento degli impianti tecnologici alle reti esistenti avverrà a spese della Ditta lottizzante, in accordo con i competenti uffici, anche comunali.

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative le varie categorie di opere secondo le normative tecniche e di sicurezza vigenti.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 27.04.1978, n. 384 e successive modifiche ed integrazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

La Ditta s'impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro 180 giorni dal rilascio del permesso a costruire per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante verbale di inizio dei lavori, con almeno 15 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione lavori, unitamente a quello della Ditta esecutrice dei lavori stessi.

Il Comune si riserva la facoltà, per gli usi diversi dal consumo umano, di imporre in sede di approvazione delle opere di urbanizzazione primaria la realizzazione di una rete idrica alternativa che preveda l'utilizzo di acqua di prima falda.

ART. 7

CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA



La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione è costituita da polizza fidejussoria "a prima richiesta", bancaria o assicurativa, rilasciata da banche o istituti a ciò espressamente autorizzati, e accettata dal Comune per Euro _____ (Euro _____), pari cioè all'importo presunto dei lavori commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, comprensivo di IVA.

Qualora a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria risultasse un computo metrico estimativo superiore all'importo già garantito con fidejussione, la Ditta lottizzante si impegna a predisporre polizza integrativa a copertura della differenza.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta lottizzante autorizza già da ora il Comune di Sona a disporre nel modo più ampio della garanzia prestata, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale, a chiunque notificata, e con esonero da ogni responsabilità, a qualunque titolo, per i pagamenti e per i prelievi che il Comune andrà a fare.

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dal settimo comma dell'art. _____ (ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primarie /e secondarie).

La Ditta lottizzante, inoltre, si obbliga:

- ad integrare il valore delle fideiussioni rispetto alle entità attuali nel caso in cui tale valore si appalesasse insufficiente per l'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- a reintegrare le fideiussioni medesime, qualora esse venissero utilizzate in tutto o in parte a seguito di inadempienze;
- di inserire nei contratti fideiussori la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Sona, con la esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del giudice.

ART. 8

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La ditta assume per sè, successori ed aventi causa - questi ultimi in via solidale tra loro - l'onere dell'esecuzione integrale delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria, in conformità al progetto esecutivo presentato in data _____ e secondo le norme tecniche di esecuzione allegate alla presente convenzione per:

- a) strade con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) spazi di verde attrezzato a giardini, parchi, compreso l'impianto di irrigazione;
- d) rete di fognatura;
- e) rete idrica;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- g) rete di distribuzione del gas;
- h) rete di pubblica illuminazione;
- i) di raccolta acque di prima pioggia.

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche riguardanti le varie categorie di opere secondo i criteri emanati ai sensi della legge 2 febbraio 1974 n. 64 e successive modificazioni.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 27.04.1978 n.384, e successive modifiche ed integrazioni, sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

La Ditta si impegna inoltre ad iniziare i lavori di cui sopra entro 180 giorni dal rilascio della concessione per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria.



La ditta dovrà comunicare all'Amministrazione comunale, mediante lettera raccomandata, con almeno 15 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione lavori, unitamente a quello della Ditta esecutrice dei lavori stessi.

ART. 9

CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, è costituita da polizza fidejussoria "a prima richiesta", bancaria o assicurativa, rilasciata da banche o istituti a ciò espressamente autorizzati, e accettata dal Comune per Euro _____ (Euro _____), pari cioè all'importo presunto dei lavori commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, comprensivo di IVA.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta lottizzante autorizza già da ora il Comune di Sona a disporre nel modo più ampio della garanzia prestata, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale, a chiunque notificata, e con esonero da ogni responsabilità, a qualunque titolo, per i pagamenti e per i prelievi che il Comune andrà a fare.

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dal settimo comma dell'art. _____ (ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primarie /e secondarie).

La Ditta lottizzante, inoltre, si obbliga:

- ad integrare il valore delle fideiussioni rispetto alle entità attuali nel caso in cui tale valore si appalesasse insufficiente per l'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- a reintegrare le fideiussioni medesime, qualora esse venissero utilizzate in tutto o in parte a seguito di inadempienze;
- di inserire nei contratti fideiussori la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Sona, con la esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del giudice.

ART. 10

SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA REVOCA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale e **le Società che gestiscono i vari servizi**, ognuno per la propria competenza, ovvero il collaudatore, rilevino inadempienza o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Sindaco intima ai Lottizzanti l'esatto adempimento di quanto convenuto.

Se i lottizzanti non ottemperano nel termine previsto dall'atto di diffida, il Sindaco dispone la sospensione dell'autorizzazione a lottizzare nell'ambito del P.d.L. fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Resta in facoltà dell'Amministrazione Comunale di provvedere alla eventuale esecuzione d'ufficio di cui al successivo art. _____.



ART. 11

ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Ditta lottizzante si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'art. _____ (opere di urbanizzazione primaria /e all'art. _____ opere di urbanizzazione secondaria) entro il termine di validità del PERMESSO A COSTRUIRE relativo alle opere di urbanizzazione.

L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale di fine lavori redatto dal Direttore Lavori.

Il collaudo dei lavori dovrà essere eseguito da un ingegnere o altro tecnico, secondo la competenza professionale, iscritto all'albo regionale dei collaudatori, nominato dal Comune.

Le spese tutte di collaudo saranno a carico della Ditta lottizzante.

La nomina del collaudatore da parte del Comune avverrà, su richiesta della Ditta lottizzante contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Il collaudo dei lavori eseguiti sarà effettuato per tempi successivi e precisamente:

- a) collaudo in corso d'opera: dopo la costruzione della massicciata, del sottofondo, nonché di tutti i servizi tecnologici: acqua, gas, fognature, opere murarie rete telefonica e rete di distribuzione dell'energia elettrica;
a richiesta della Ditta lottizzante potranno essere concordati con il Comune di Sona ulteriori collaudi.

- b) collaudo definitivo: dopo il completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste.

Non appena terminati i lavori di tutte le opere di urbanizzazione, da accertarsi a mezzo di collaudo in corso d'opera di cui al comma precedente, potrà, a richiesta, provvedersi alla riduzione del 50% della garanzia di cui all'art. _____ /o agli artt. _____. Il rimanente 50% della garanzia sarà svincolato dopo il definitivo collaudo.

Ove, nel termine stabilito, la Ditta non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, il Comune sarà autorizzato ad eseguirle d'ufficio, avvalendosi a tale scopo della garanzia di cui all'art. _____ /o agli artt. _____, ma rimanendo comunque la Ditta lottizzante, o gli aventi causa, impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse resa necessaria.

Alle operazioni di accertamento e di collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori designato dalla Ditta lottizzante o chi lo sostituirà in caso di impedimento.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro sei mesi dalla data della dichiarazione di fine lavori rilasciata dal Direttore Lavori.

Il certificato di collaudo dovrà essere approvato entro la data di due mesi dalla data di cui al comma precedente.

Per l'esecuzione del collaudo e conseguenti adempimenti si seguiranno le norme tecniche allegate al presente atto sub _____

La Ditta dovrà provvedere a tutte sue spese ed entro il termine stabilito dal Comune, alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore potesse aver rilevato nelle opere eseguite.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta lottizzante, il secondo dal Comune e il terzo di comune accordo fra le parti, e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Verona.

A carico della Ditta lottizzante rimane in ogni caso la responsabilità decennale nelle ipotesi previste dall'art. 1669 Codice Civile ed inoltre per la garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera non conosciuti e non riconoscibili in sede di collaudo (art. 1667 e 1668 Codice Civile).

ART. 12

MANUTENZIONE AREE VERDI E STRADALI E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE

Per tutto il periodo antecedente il collaudo, le aree di circolazione mantengono la qualifica di "strade private".



L'eventuale apposizione di targhe di denominazioni stradali e dei numeri civici, non muta quindi la condizione delle strade.

Ad ogni incrocio dovranno essere apposte, a cura e spese della Ditta lottizzante, successori ed aventi causa, targhe che indichino la qualifica di "strade private".

La manutenzione delle strade e degli impianti sarà a carico della Ditta lottizzante, successori ed aventi causa, e cesserà solo dopo il riconoscimento di regolare esecuzione del lavoro mediante verbale di collaudo, anche se i terreni risultano, col presente atto, trasferiti in proprietà al Comune, assumendo le aree di circolazione, partitamente specificate nell'art. _____ (cessione o impegno di cessione di aree per urbanizzazione primaria), la qualifica temporanea di "strade private" con servitù di pubblico uso e passaggio.

L'obbligo di manutenzione per le aree di cui si promette la cessione resterà a carico della Ditta lottizzante, successori ed aventi causa, fino a che il trasferimento definitivo di proprietà al Comune non sarà avvenuto.

Le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi e di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di circolazione, trasferite in proprietà al Comune con il presente atto, saranno a carico del Comune stesso.

La Ditta lottizzante rimarrà comunque responsabile sotto il profilo civile e penale per l'esecuzione delle opere fino alla data di approvazione del collaudo delle stesse ed inoltre avrà l'obbligo di apporre e mantenere efficiente la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in conformità con il vigente codice della strada.

ART. 13

PERMESSO DI COSTRUIRE

I singoli Permessi di Costruire per l'edificazione dei fabbricati, saranno rilasciati, nel rispetto della vigente normativa edilizia - urbanistica e di quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo approvato, soltanto dopo il deposito del verbale di collaudo in corso d'opera, di cui al precedente art. _____ punto a) mediante il quale il collaudatore avrà accertato l'avvenuta realizzazione dei sottofondi stradali e delle opere tecnologiche previste in progetto e la possibile apertura delle strade al transito e all'uso dei mezzi di cantiere, e comunque in presenza dei seguenti servizi essenziali: rete idrica e rete antincendio, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica e rete di fognatura pubblica.

In alternativa ed esclusivamente in presenza di accordi di programma intercorsi tra il Comune di Sona e la Ditta lottizzante, i singoli Permessi di Costruire per l'edificazione dei fabbricati saranno rilasciati, nel rispetto della vigente normativa edilizia - urbanistica e di quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo approvato, dopo l'avvenuto inizio delle opere di urbanizzazione primaria, accertato mediante il verbale di cui al precedente art. _____.

Il certificato di agibilità relativo ai singoli fabbricati non potrà essere rilasciato prima di aver completato la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, indispensabili da punto di vista igienico-sanitario, da accertarsi mediante deposito del collaudo definitivo di cui al precedente art. _____.

ART. 14

ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse e i cui lavori non siano stati attuati entro la scadenza del piano di lottizzazione stesso.



ART. 15

CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante cede ed in piena proprietà trasferisce a titolo gratuito al Comune di Sona che, tramite il sopra comparso suo legale rappresentante come sopra legittimato, accetta ed acquista, le seguenti aree occorrenti per opere di urbanizzazione primaria, così catastalmente identificate:

COMUNE DI SONA

FOGLIO	N°	MAPPALE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE

come risulta dal tipo di frazionamento Mod. 51 n. ____ approvato dall'U.T.E. in data _____ e che in copia, previa sottoscrizione della Parte e controfirma di me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera ____.

La cessione ha effetto immediato e segue nello stato di diritto e di fatto in cui gli immobili trasferiti ora si trovano, con ogni ragione, accessione, pertinenza e servitù attiva e così pervenuti alla cedente e dalla stessa goduti e posseduti. Garantisce la cedente la piena proprietà, disponibilità e libertà da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, compreso 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.

Le aree, come sopra identificate, rimarranno nella disponibilità dei lottizzanti sino alla dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. ____.

Restano comunque fermi gli obblighi assunti dal lottizzante ai sensi dell'art. ____ (manutenzione aree a verde e stradali).

La ditta lottizzante e gli aventi causa si obbligano alla manutenzione e gestione delle aree a verde cedute, come individuate nel presente articolo, in modo direttamente proporzionale alle quote millesimali di proprietà, risultanti dagli atti di trasferimento della proprietà, in relazione alla superficie fondiaria dello strumento urbanistico attuativo. L'obbligazione viene assunta dal lottizzante o suoi aventi causa, con il vincolo della solidarietà stabilita dagli art. 1292 e segg. del Codice Civile.

ART. 16

CESSIONE O MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Ditta lottizzante cede ed in piena proprietà trasferisce a titolo gratuito al Comune di Sona che, tramite il sopra comparso suo legale rappresentante come sopra legittimato, accetta ed acquista, le seguenti aree occorrenti per opere di urbanizzazione secondaria, così catastalmente identificate:



COMUNE DI SONA

FOGLIO	N° MAPPALE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE

come risulta dal tipo di frazionamento Mod. 51 n. ____ approvato dall'U.T.E. in data _____ e che in copia, previa sottoscrizione della Parte e controfirma di me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera _____.

La cessione ha effetto immediato e segue nello stato di diritto e di fatto in cui gli immobili trasferiti ora si trovano, con ogni ragione, accessione, pertinenza e servitù attiva e così pervenuti alla cedente e dalla stessa goduti e posseduti. Garantisce la cedente la piena proprietà, disponibilità e libertà da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, compreso 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.

Le aree, come sopra identificate, rimarranno nella disponibilità dei lottizzanti sino alla dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. _____.

Restano comunque fermi gli obblighi assunti dal lottizzante ai sensi dell'art. _____ (manutenzione aree a verde e stradali).

OVVERO

Ritenendo il Comune di Sona di prevalente interesse pubblico in relazione alla programmazione dell'Ente individuare le aree per la costruzione di opere di urbanizzazione secondaria all'esterno dell'ambito di lottizzazione nelle zone all'uso destinate dal P.R.G. vigente, la Ditta lottizzante versa contestualmente alla stipula della presente convenzione l'importo di € _____ (Euro _____) corrispondente a mq _____ di aree di urbanizzazione secondaria, derivante dalla applicazione del prezzo a mq stabilito dal Comune di Sona con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 17/02/2011.

ART. 17

CORRISPETTIVO A COMPENSAZIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA (solo in caso di monetizzazione)

L'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente stabiliscono in mq 22 per ogni 150 mc o abitante insediabile la superficie da cedere al Comune e pertanto, data la volumetria di mc _____ massima edificabile prevista dal P.U.A., l'area da cedere risulta di mq _____.

La Ditta richiedente il P.U.A., in alternativa alla cessione dell'area, versa, a compenso della superficie di mq _____, la somma di € _____ (Euro _____), derivante dalla applicazione del prezzo a mq stabilito dal Comune di Sona con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 17 febbraio 2011.



ART. 18

SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 19 comma 4 e 31 comma 11 della L.R. 23/04/2004, n° 11, si dà atto che l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, come previste dal precedente articolo 3, commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, è il seguente:

a) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- opere da eseguirsi direttamente dalla Ditta (parcheggi, campo giochi, strade, fognature acque bianche e nere, reti di distribuzione gas e acqua, segnaletica stradale verticale e orizzontale, reti di distribuzione dell'energia elettrica, rete illuminazione pubblica): € _____
- opere da eseguirsi da _____ (rete telefonica): € _____

b) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Con la presente convenzione, ai sensi dell'articolo 19 e 31 della L.R. 11/04, vengono cedute al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria. A norma dell'articolo 31 della L.R. 11/04, dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, dovrà essere scomputata la parte di questi relativi al valore parametrico delle aree.

OVVERO (quando c'è la monetizzazione delle opere urb. secondaria)

Con la presente convenzione, ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 11/04, viene corrisposto al Comune il valore delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria. Inoltre, viene corrisposto al Comune il valore delle aree di cui all'art. ____ (Corrispettivo a compensazione delle aree per urbanizzazione secondaria), sempre necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

I richiedenti il permesso di costruire, siano essi gli originari richiedenti il PUA od i successori acquirenti dei lotti, hanno diritto a tale scomputo in sede di rilascio dei permessi di costruire, in misura proporzionale al volume di ogni singolo permesso.

I richiedenti il Permesso di Costruire, siano essi gli originari lottizzanti o i successori acquirenti dei lotti, hanno inoltre diritto allo scomputo dell'importo dei costi sopra indicati, in misura proporzionale al volume di ogni singolo Permesso di Costruire secondo la tabella allegata al piano stesso, dalla quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Se la quota di contributo è uguale o inferiore ai costi, nulla è dovuto; se la quota di contributo è superiore, il concessionario paga la differenza.

ART. 19

ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

I lottizzanti assumono specifico impegno di trasmettere ad ogni loro avente causa a qualsiasi titolo gli obblighi, semprechè siano trasferibili, da essi assunti con la presente convenzione, curando l'inserimento delle norme e delle prescrizioni contenute nel presente atto nei contratti di vendita degli immobili facenti parte del piano di lottizzazione.

Negli atti di vendita dovrà, inoltre, essere precisato che rispetto agli obblighi suddetti, la responsabilità degli acquirenti sarà tra loro solidale.



ART. 20

VALIDITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

I lottizzanti prendono atto che ai sensi dell'art. 20 - comma 9 della L.R. 11/2004 il piano di lottizzazione ha efficacia per dieci anni dopo l'entrata in vigore della deliberazione di C.C. n. _____ del _____ come previsto dall'art. 20 - comma 8 della sopracitata L.R. 11/2004.

ART. 21

VIGILANZA

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e su quelle previste all'esterno dell'ambito d'intervento, per assicurare la rispondenza al progetto approvato, al relativo capitolato speciale ed al computo metrico estimativo.

Qualora siano riscontrate difformità, il Responsabile del Settore Lavori Pubblici o Urbanistica intimerà alla Ditta lottizzante di adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

ART. 22

SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico della Ditta lottizzante.

Per il presente atto, relativamente alle aree cedute a titolo gratuito al Comune, si chiede la registrazione a tassa fissa a sensi dell'art. 1 della Tariffa Parte 1[^] allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modificazioni.