

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "VALLESE"**

Tra i sottoscritti:

....., nato a il
....., domiciliato, per la carica, presso la sede Municipale,
che interviene al presente atto, nella sua qualità di Responsabile del Settore Servizi
Tecnici Edilizia Privata ed Urbanistica, giusto Decreto di nomina Sindacale del
..... prot. n., per conto del COMUNE DI
COLOGNOLA AI COLLI, con sede in Colognola ai Colli, Piazzale Trento n. 2, C.F.
00267000230 e quindi in legale rappresentanza del Comune medesimo, in esecuzione
della Delibera Giunta Comunale Reg. Delib. N° in data, esecutiva
a norma di legge che in copia conforme qui si allega sotto la lettera 'A', da una parte;
i Signori CASATO EMMA e VENTURINI PAOLO, in seguito denominati
"Soggetto Attuatore",

premessi che:

- il Soggetto Attuatore ha presentato in data 20.04.2020, una richiesta per l'attuazione
di un Piano di Recupero secondo i seguenti elaborati di progetto a firma dell'Arch.
Tobia Bonetti:

- TAV 1 – inquadramento urbanistico: aprile 2020;
- TAV 2 – calcolo volume: stato autorizzato: aprile 2020;
- TAV 3 – calcolo volume: stato di variante: aprile 2020;
- TAV 4 - standard urbanistici: aprile 2020;
- TAV 5 - pianta piano interrato – stato assentito – stato di progetto: aprile 2020;
- TAV 6 – pianta piano terra – stato assentito – stato di progetto: aprile 2020;
- TAV 7 – piante piani primo – sottotetto - copertura – stato assentito – stato di progetto: aprile 2020;
- TAV 8 – prospetti - stato assentito – stato di progetto: aprile 2020;
- TAV 9 – sezioni - stato assentito – stato di progetto: aprile 2020;
- TAV 10 – cancelli di ingresso – stato assentito – stato di progetto: aprile 2020;
- TAV 11 – schema distributivo: aprile 2020;
- TAV 12 – legge 13/89: aprile 2020;
- TAV 13 – rete sottoservizi – stato assentito: aprile 2020;

- TAV 14 – rete sottoservizi – stato di progetto di variante: aprile 2020;
 - Relazione tecnica - documentazione fotografica;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Prontuario di mitigazione ambientale;
 - TAV 22 – Relazione sottoservizi;
 - Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza;
 - Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi D.M. 17/01/2018;
 - Schema di convenzione urbanistica;
- con la sopra allegata delibera di Giunta Comunale n. del è stato approvato il Piano di Recupero di Iniziativa Privata presentato dal “Soggetto Attuatore”;
- che il Soggetto Attuatore intende realizzare il Piano di Recupero secondo quanto previsto e specificato nella precisata delibera e relativi elaborati che si trovano allegati agli atti del Comune;
- ciò premesso
- tra il Comune di Colognola ai Colli- come sopra rappresentato ed il Soggetto Attuatore, si conviene e si stipula quanto segue, precisando che tutte le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

Articolo 1: Attuazione del piano

Il Soggetto Attuatore, che presta al Comune di Colognola ai Colli la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità dell'immobile descritto in premessa, si impegna a dare esecuzione al Piano di Recupero di cui alla domanda S.U.A.P./CSTMME57S57C897Q-16042020-0747 prot. 0073071 del 22/04/2020, con successiva integrazione in data 05.06.2020 secondo gli elaborati di progetto ed allegati agli atti del Comune che devono intendersi quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni che da questa derivano per sé stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Articolo 2: Dichiarazione di proprietà

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere proprietario delle aree interessate dal Piano di Recupero oggetto della presente convenzione. Negli eventuali atti di trasferimento degli immobili oggetto della domanda di Permesso di Costruire dovrà essere fatto espresso richiamo alle prescrizioni contenute nella presente convenzione. Nel caso di trasferimento a terzi, gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sono trasferiti solidamente anche gli aventi causa della ditta concessionaria.

Articolo 3: Opere di urbanizzazione e procedura applicabile.

Il P.U.A. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria, come definite dall'art. 18 delle N.T.O. del P.I., anche su aree di proprietà comunali esterne all'ambito di intervento, connesse funzionalmente all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione secondo la TAV n.15 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore dichiara che, in applicazione dei precedenti commi, l'esecuzione diretta delle opere di cui al primo comma del presente articolo, funzionalmente connesse all'intervento di trasformazione urbanistica e di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a) del decreto legislativo 50/2016, per effetto di quanto previsto dall'art. 16 comma 2 – bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. è a suo carico e non trova conseguentemente applicazione la disciplina dei contratti di appalto del predetto decreto legislativo 50/2016.

Articolo 4: Fidejussione

Contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di € 33'832,70 (trentatremilaottocentotrentaduevirgolasettanta)..

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto nella presente convenzione. È fatta salva la possibilità da parte del Comune di concedere la riduzione della fidejussione, previo ottenimento del corrispondente collaudo parziale. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti - (con particolare riferimento a quanto stabilito dal Regolamento delle garanzie nelle convenzioni urbanistiche approvato con delibera Consiglio Comunale n. 41 del 15/09/2011) -, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi..

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbliga

ti in solido sia tra di loro che con i fideiussori. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Articolo 5: esecuzione delle opere di urbanizzazione e tempi di attuazione

Il Soggetto Attuatore assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totale proprie cure e spese, delle opere di urbanizzazione e delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal P.U.A. ai servizi pubblici esistenti, il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed in conformità delle tavole allegato allo stesso.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad iniziare le opere entro un anno dal ritiro del permesso di costruire relativo a codesto Piano di Recupero e ad ultimarle entro tre anni dalla data di inizio lavori.

Articolo 6: oneri di urbanizzazione – scomputo - monetizzazione

In sede di rilascio del titolo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e suoi aventi causa, il diritto di ottenere lo scomputo dell'importo delle opere di urbanizzazione pari ad € 33'832,70 (trentatremilaottocentotrentaduevirgolasettanta).

Ai sensi della L.R. 11/04, art. 31, comma 11, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino alla concorrenza degli importi tabellari.

Nel caso in cui si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellare è superiore all'importo delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio.

Dall'esame istruttorio della TAV 4 - standard urbanistici (aprile 2020), risultano dovuti = mq. 483,90, quale superficie pubblica da destinare a parcheggio e verde.

A tal fine, ai sensi del 1° comma dell'art. 32 della L.R.V. 11/2004, il Soggetto Attuatore realizza a propria cura e spese e vincola ad uso pubblico, le aree destinate a:

parcheggi	= mq. 119,93
verde pubblico	= <u>mq. 162,20</u>
	totale = mq. 282,13.

Per garantire la fruibilità delle aree da adibire a standard, la Ditta concessionaria vincola come funzionale alla destinazione d'uso pubblico, anche l'accesso stradale

alle aree adibite a parcheggio ed al verde pubblico, per una superficie pari a mq. 245,94.

Il Soggetto Attuatore, non potendo reperire completamente all'interno dell'ambito del P.U.A. le aree per la realizzazione delle opere a parcheggio e verde, - se non in quota parte -, ha chiesto di essere ammesso alla monetizzazione dello standard mancante, consistente in mq. 201,77.

Con l'approvazione del P.U.A. il Comune ha concesso al Soggetto Attuatore la monetizzazione dello standard mancante pari ad € 16.201,60 (sedicimiladuecentounovirgolasessanta), così calcolata in base ai disposti della Giunta Comunale n. 195 del 19/12/2005.

Gli standard così costituiti, sono identificati nella TAV 4 - standard urbanistici: aprile 2020, e risultano catastalmente distinti al C.T del Comune di Colognola ai Colli Fg.26 m.n. 47 (parte) - 50 (parte) - 52 (parte) - 31 (parte) - 32 (parte) - 489 (parte).

Articolo 7 - Vincolo d'uso pubblico per aree di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore vincola all'uso pubblico, previo frazionamento a propria cura e spese le seguenti aree: al C.T del Comune di Colognola ai Colli Fg.26 m.n. (47 parte - 50 parte - 52 parte - 31 parte - 32 parte - 489 parte), da precisarsi con successivo frazionamento.

Le superfici da vincolare ad uso pubblico potranno variare minimamente in funzione della effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a verde e parcheggio non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

Il Soggetto Attuatore assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree con vincolo a parcheggio e verde, esonerandone il Comune.

Le spese di posa e allacciamento alla rete del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi sono a carico del Soggetto Attuatore

Articolo 8: Manutenzione delle aree pubbliche e della viabilità interessate dal Piano di Recupero

Il Soggetto Attuatore si assume sin d'ora l'onere della manutenzione e del decoro ambientale delle aree, impedendo in particolare lo scarico di rifiuti di qualsiasi genere, esonerando il Comune da ogni impegno manutentivo e responsabilità.

Art. 9: Collaudo

Il Comune di Colognola ai Colli nomina il Collaudatore Amministrativo delle opere richiedendo almeno 3 nominativi all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona.

Sottoporrà a collaudo le opere pubbliche non prima che siano trascorsi 30 gg. dalla data di ultimazione dei lavori, mentre le operazioni dovranno concludersi non oltre 90 gg. dalla medesima, se con esito positivo.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre Arbitri, nominati il primo dal Soggetto Attuatore, il secondo dal Comune di Colognola ai Colli ed il terzo in accordo fra le parti ed, in caso di mancata intesa, dal Presidente del Tribunale di Verona.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a provvedere, assumendole a proprio carico, tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune di Colognola ai Colli.

Scaduto tale termine, in caso di inadempienza del Soggetto Attuatore, il Comune di Colognola ai Colli provvede d'ufficio, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 4.

Articolo 10: Tracciamento dei confini

Il Soggetto Attuatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene al progetto stesso in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle eventuali opere interessanti l'intervento pubblico, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme dell'intervento con gli opportuni riferimenti. In questa fase di definizione dei confini, come pure nelle fasi successive, la ditta concessionaria potrà apportare lievi modifiche alla perimetrazione, motivate da condizionamenti particolari non prevedibili in fase di progetto, purché esse non alterino le linee essenziali del piano, né mutino le dimensioni o le caratteristiche degli spazi pubblici, avvengano nel pieno rispetto dei rapporti quantitativi di superfici e volumi previsti dal piano e comunque soltanto dietro autorizzazione degli organi comunali.-

Articolo 11: Esecuzione delle opere e rilascio dei permessi di costruire.

Certificato di Agibilità

Trattandosi di intervento edilizio coordinato all'intervento urbanistico, il Responsabile del Settore Servizi Tecnici rilascerà il Permesso di Costruire in Variante, di cui al presente Piano di Recupero, successivamente all'avvenuta stipula della presente convenzione.

Il certificato di agibilità, se parziale, potrà essere rilasciato prima dell'avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

Il certificato di agibilità finale potrà essere rilasciato esclusivamente all'avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

Articolo 12: 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 che non risultino attuate.-

Articolo 13: Vigilanza

Il Comune di Colognola ai Colli si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato. Qualora siano riscontrate difformità realizzative, l'Amministrazione Comunale diffida la ditta concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 4.-

Articolo 14: Deroga del Responsabile del Settore Servizi Tecnici

Il Responsabile del Settore Servizi Tecnici Edilizia Privata ed Urbanistica, si riserva la facoltà di derogare alle norme del presente atto d'obbligo ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico. In sede di esame del progetto esecutivo dei fabbricati, potranno essere inoltre consentite modificazioni a condizione però che non vengano alterate le caratteristiche fondamentali del Permesso di Costruire.-

Articolo 15: Sanzioni

Nel caso di inosservanza degli obblighi convenzionali, dovuti esclusivamente alla responsabilità del concessionario, si farà ricorso all'escussione della polizza fideiussoria, con le seguenti modalità:

in caso di mancata attuazione del P.d.R. verrà introitata la somma pari ad € 20.000,00;

in caso di prolungamento delle tempistiche del P.d.R. verrà introitata la somma pari ad € 5.000,00.

Articolo 16: 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 medesime.

Articolo 17: Spese

Tutte le spese relative alla stipula del presente atto, e sue conseguenti, sono a carico della ditta concessionaria proponente il Piano Urbanistico Attuativo.

Letto, approvato e sottoscritto.