

VALEGGIO SUL MINCIO VR



TITOLARI

DALMOLIN SILVANA - SYMFYO S.R.L.S.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
"DALMOLIN COSTANTE"
LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
VIA DON GIOVANNI BELTRAME

DOC. rev.01	- SCHEMA DI CONVENZIONE
23	
15/02/2021	

PROGETTO e D.L.

RICHIEDENTI

ORDINE
 degli
 ARCHITETTI
 PIANIFICATORI
 PAESAGGISTI
 CONSERVATORI
 della Provincia di
 VERONA



Alfonso Martinelli Rizzieri
 n° 1001
 sezione A
 settore architettura
 ARCHITETTO

Silvana Dalmolin

SYMFYO Srls
 VIA EUROPA, 29 - 46046
 MONZAMBANO (MN)
 P.IVA: 02545300200
 CCIAA R.E.A. MN-261807

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO LA SIG.RA DALMOLIN SILVANA, E LA SOCIETÀ SYMFYO SRLS PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. DENOMINATO "DALMOLIN COSTANTE" IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE DEL VENETO 23 APRILE 2004, N. 11.

L' anno _____, addì _____ del mese di _____, in di Valeggio sul Mincio, presso il mio studio in via _____, avanti a me _____, Notaio in Valeggio sul Mincio iscritto al Collegio Notarile di Verona, assistito dai testimoni, idonei come mi confermano Signori:

SI SONO COSTITUITI I SIGNORI:

- **GIOVANNI MANAUZZI**, nato/a a _____ il _____, in qualità di rappresentante del Comune di Valeggio sul Mincio (VR), con sede in Piazza Carlo Alberto, 48 (p.iva e cod. fisc. 00346630239), nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Valeggio sul Mincio, tale nominato/a con Decreto del Sindaco n. _____, per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. _____, esecutiva ai sensi di legge, nel presente atto indicato come "Comune";

- **GELMETTI FRANCA** nata a Valeggio sul Mincio (VR) il 17 settembre 1955, la quale dichiara di essere domiciliata presso la sede sociale della sotto indicata società e di intervenire al presente atto in legale rappresentanza della:

- **"SYMFYO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA"**, con sede in Monzambano (MN) Via Europa n. 29, capitale sociale Euro 6.000,00 (ottomila virgoia zero zero) interamente versato, iscritta al Registro Imprese di Monzambano (MN) al numero 01807 R.E.A., nella sua qualità di Amministratore Unico di detta società al presente atto autorizzato in virtù dei poteri di amministrazione e rappresentanza ai sensi del vigente Statuto Sociale, di seguito denominata "Ditta Lottizzante A";

- **DALMOLIN SILVANA**, nata a Valeggio sul Mincio (VR) il 5 settembre 1949, residente a Valeggio sul Mincio (VR) via G. Ferraris n. 67, cod. fisc. 00346630239, in qualità di proprietario dei terreni interessati dall'intervento, di seguito denominata "Ditta Lottizzante B";

Tra le parti, della cui identità personale sono certo,

PREMESSO

- che la "Ditta Lottizzante A" è proprietaria delle aree nel Comune amministrativo e censuario di Valeggio sul Mincio (Vr.), contraddistinte al N.C.T. al foglio N. 36, mappale n. 1060 di complessivi catastali mq. 6.634;
- che la "Ditta Lottizzante B" è proprietaria delle aree nel Comune amministrativo e censuario di Valeggio sul Mincio (Vr.), contraddistinte al N.C.T. al foglio N. 36, mappale n. 1101 di complessivi catastali mq. 4.022;
- che la suddetta proprietà di complessivi catastali mq. 10.656, comprende porzioni di terreno con le seguenti destinazioni urbanistiche, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato:
 - P.I. approvato: Z.T.O. "C 2 F" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

VISTI

- la legge 18 agosto 2000, n. 267 e s.m. e i.;
- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m. e i.;
- la legge 5 agosto 1978, n. 457 e s.m. e i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i.;
- la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m. e i.;

VISTI i provvedimenti comunali che determinano i contributi afferenti il rilascio del permesso di costruire per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

RILEVATO che gli elaborati componenti il progetto di piano attuativo sono a firma del seguente tecnico:

Arch. Martinelli Rizzieri Alfonso, con studio in Valeggio sul Mincio, via Don Giovanni Beltrame n. 28, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1001;

CONSIDERATO

- che il secondo piano degli interventi è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 27.10.2016n. 55;
- il predetto piano è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017 e detto Secondo Piano degli Interventi è divenuto efficace dalla data del 12.05.2017;
- che con deliberazione n. 57 della Giunta Comunale in data 14.03.2019, esecutiva dal 06.05.2017 è stato approvato l'Accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, relativo alla Scheda n. 121, acquisita al Prot. 8197 del 12.04.2017;
- che nella predetta convenzione di accordo, stipulata nell'anno 2019 il giorno quattro del mese di aprile:

il comune di Valeggio sul Mincio, attribuiva la nuova destinazione urbanistica zona "C 2 F", della superficie complessiva catastale di mq. 10.656, per la realizzazione di volumi residenziali, secondo gli indici riportati negli Elaborati e Tavole;

le ditte proponenti, a titolo di compensazione per la modifica urbanistica apportata, riconoscevano di corrispondere al Comune di Valeggio sul Mincio il contributo straordinario di euro 255.750,00 (duecentocinquantacinquemilasettecentocinquanta), a seguito della Proposta formulata dalle ditte proponenti della relativa monetizzazione e accettata dal Comune, in luogo dell'esecuzione di opere di urbanizzazione.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, tra le parti si stipula quanto segue:

Art. 1 PREMESSE

Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

Le parti danno atto altresì che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, daranno esecuzione non solo a quanto pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.

La parte privata in particolare prende atto dell'importanza che assume la garanzia ovvero il deposito che dovrà prestare ai fini della corretta esecuzione delle sue obbligazioni atte a finanziare la realizzazione di opere pubbliche e quindi destinate al godimento della collettività, a cui per altro il presente atto è finalisticamente preordinato.

La parte privata quindi assume per se e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione, nella piena consapevolezza che essa è in una situazione economico finanziaria tale da permettergli di dare corso a quanto statuito, e quindi di chiedere ed ottenere la predetta garanzia ovvero in luogo della stessa, di poter provvedere al deposito della somma corrispondente.

Art. 2 ATTUAZIONE DEL PIANO

Le ditte Lottizzanti si impegnano, per se, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale tra loro, a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto di cui alle seguenti tavole:

D.01 Elenco elaborati

R.02 Relazione tecnico illustrativa

R.03 Relazione Geologica e Geotecnica

R.04 Relazione Valutazione di Compatibilità Idraulica

- T.05 Inquadramento Urbanistico
- T.06 Rilievo topografico
- T.07 Dati stereometrici
- T.08 Masterplan di progetto
- T.09 Area verde - materiali – riequilibrio ecologico
- T.10 Segnaletica stradale
- T.11 Rete fognatura
- T.12 Rete acque meteoriche
- T.13 Rete idrica
- T.14 Rete gas metano
- T.15 Rete enel
- T.16 Rete telecom
- T.17 Rete illuminazione pubblica
- D.18 Relazione Idraulica ed elaborati esecutivi
- D.19 Parere Enti gestori delle reti tecnologiche
- D.20 Norme di attuazione PUA
- D.21 Capitolato speciale d'appalto
- D.22 Computo metrico estimativo
- D.23 Schema di Convenzione
- D.24 Dichiarazione di non necessità VINCA
- D.25 Prontuario di mitigazione ambientale

i quali Elaborati, Tavole, Capitolato speciale e Computo metrico, essendo già stati tutti depositati presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Valeggio sul Mincio, non vengono allegati alla presente Convenzione della quale ne fanno, comunque, parte integrante e sostanziale, assumendo la Ditta Lottizzante in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti.

Art. 3 AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DEL P.U.A.

L'autorizzazione alla realizzazione del P.U.A. si intende concessa dal Comune di Valeggio sul Mincio con salvezza dei diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo. La sottoscrizione della presente convenzione precede il rilascio dell'Autorizzazione all'attuazione del P.U.A.

Art. 4 DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

I lottizzanti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e dell'art. 76 del Decreto Presidente Repubblica 445/2000, di essere proprietari delle aree interessate dal piano urbanistico attuativo oggetto della presente convenzione e qui di seguito catastalmente descritte: mappali n. 1060, 1101, tutti del foglio 36 del Comune di Valeggio sul Mincio.

Art. 5 CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO ATTUATIVO E DETERMINAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI

La capacità insediativa ed il dimensionamento del piano attuativo così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi vigente e dagli elaborati di progetto risulta come di seguito riportato:

- superficie territoriale interessata (reale)	mq. 10.656
- volume residenziale consentito	mc. 8.525
- superficie fondiaria in ZTO. C2f	mq. 6.138
- superficie strade, marciapiedi e verde privato	mq. 2.721 (in cessione)
- superficie verde pubblico	mq. 285 (in cessione)
- superficie parcheggi pubblici	mq. 745 (in cessione)
- superficie dotazioni diverse	mq. 767 (in cessione)
- totale superficie aree in cessione	mq. 4.518 (in cessione)

Ferma restando la delimitazione esterna della superficie fondiaria costituita dalla viabilità e dalle aree a verde e parcheggio, sarà sempre possibile una ripartizione della superficie fondiaria stessa, mediante accorpamenti o divisioni dei lotti, senza che ciò costituisca variante al Piano Urbanistico Attuativo, purché ciò avvenga nel rispetto, su ciascun lotto risultante, dei parametri indicati nella normativa del Piano medesimo riportata sulla tav. 07rev.02 dati stereometrici e dovrà essere istituito vincolo non aedificandi sul lotto che cede la propria parte di cubatura/superficie coperta.

Il dimensionamento del Piano risulta pertanto il seguente:

a.	volumetria prevista dal P.U.A.	mc.	8.525
b.	abitanti teorici insediabili (150 mc/ab.)	ab.	56,83
c.	standard da prevedere (L.R. 61/85, L.R. 11/04 e P.I.)	mq/ab 30,5	di cui:
	- parcheggio pubblico:	ab. 56,83X12 mq./ab.	mq. 681,99
	- verde pubblico:	ab. 56,83X5 mq./ab.	mq. 284,16
	- aree di urbanizzazione secondaria:	ab. 56,83X13,5 mq./ab.	mq. 767,23
	- totale standard		mq. 1733,38
d.	standard reperiti nel P.U.A.		
	d.1 parcheggio pubblico	mq.	744,56
	d.2 verde pubblico	mq.	285,00

d.3 dotazioni diverse	mq. 767,23
d.4 totale standard	mq. 1796,79

Le aree a standard urbanistico sono individuate nella Tav. 07rev.02 allegata al piano attuativo.

Art. 6 CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E VINCOLO DI USO PUBBLICO

1. La Ditta lottizzante si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune, dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 7, le aree sotto indicate e le opere di urbanizzazione in essere realizzate come di seguito indicato:

- strade, marciapiedi e verde privato	mq. 2.721
- verde pubblico	mq. 285
- parcheggio pubblico	mq. 745
- superficie dotazioni diverse	mq. 767
Totali	mq. 4.518

2. Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria identificata con la sigla Tav. 07rev.02 dati stereometrici, quale parte integrante della presente Convenzione e già depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna a realizzare, a totali sue spese, in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che sarà presentato, e assentito dal Comune come in appresso descritto e con le modalità in seguito precisate, nonché cedere le seguenti opere di urbanizzazione primaria relative alle aree di cui ai precedenti articoli 5 e 6:

- strade pubbliche; spazi di sosta e di parcheggio;
- marciapiedi, spazi e percorsi pedonali;
- segnaletica stradale (verticale ed orizzontale);
- fognature separate per acque bianche e nere;
- rete di approvvigionamento idrico, antincendio ed impianto irrigazione aree verdi;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- rete di distribuzione del telefono; predisposizione tubazioni per rete fibra ottica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- verde attrezzato;
- toponomastica;
- impianto di videosorveglianza;

L'importo di dette opere è pari a euro 466.754,11 IVA esclusa (euro quattrocentosessantaseimilasettecentocinquantaquattro,undici) come risulta dal computo metrico allegato al progetto preliminare alla lettera D.22rev.01 che fa parte integrante del presente atto, tenendo come base i prezzi unitari previsti nel Prezzario della Regione Veneto.

I prezzi e le quantità espresse nel progetto preliminare sono da considerarsi del tutto indicativi e saranno oggetto di definitiva quantificazione in sede di presentazione del progetto esecutivo da parte delle Ditta lottizzante, necessario per l'ottenimento del permesso di costruire ai sensi del DPR 380/2001. Il progetto esecutivo e il computo metrico estimativo dovranno preventivamente essere sottoposti alle valutazioni positive dell'Ufficio Manutenzioni.

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

Con la stipula della presente convenzione le parti danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui al presente articolo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere.

Il responsabile del Servizio Edilizia Privata rilascerà il permesso a costruire del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto della vigente normativa e della presente convenzione. Il permesso di costruire dovrà contenere la prescrizione che ogni variante al progetto delle opere di urbanizzazione deve essere autorizzato dal Comune con le modalità previste dal successivo comma.

Ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Qualunque variazione non sostanziale al progetto delle opere di urbanizzazione e che non incida sul dimensionamento del P.U.A. deve essere preventivamente presentata al Settore Edilizia Privata il quale, oltre ai pareri di rito, acquisisce anche il parere favorevole del Settore Manutenzioni. Successivamente il Settore Edilizia privata provvederà al rilascio del permesso di costruire in variante.

In caso di varianti sostanziali al P.U.A. o che comunque incidano sul dimensionamento del piano, si seguiranno le procedure di adozione e approvazione di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004.

Art. 8 ALLACCIAMENTO AGLI ESISTENTI PUBBLICI SERVIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, con le modalità ed a

mezzo della ditta all'uopo individuata, ai sensi del precedente art. 7 le seguenti opere di urbanizzazione primaria necessarie per allacciare la zona e i lotti edificabili ai pubblici servizi, nei tempi stabiliti dal successivo art. 9, in conformità al progetto esecutivo assentito dal Comune:

- Fognature
- Approvvigionamento idrico
- Energia elettrica per uso privato
- Gas
- Pubblica illuminazione
- Telefono

Restano salve le eventuali opere realizzate direttamente dalla concessionaria in regime di esclusiva dei pubblici servizi del Comune, con oneri e spese della Ditta lottizzante.

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

I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

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

Art. 9 TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti Artt. 7 e 8 entro 1 anno dal rilascio dell'autorizzazione a lottizzare, e ad ultimarle entro la scadenza del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la più ampia facoltà di realizzarle o completarle, con oneri a carico della ditta, utilizzando le cauzioni di cui al successivo art. 16 senza che la Ditta medesima e l'Appaltatore nulla abbiano da eccepire.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Ditta lottizzante.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare sui vari lotti è regolamentato dal successivo art. 15.

Art. 10 ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SCOMPUTO

L'importo delle opere di cui agli art. 7 e 8 sarà scomputato dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria che saranno stabiliti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici, in base al volume edificabile così come evidenziato dalla relazione allegata alla documentazione di progetto ed in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dell'atto abilitativo a costruire. Nel caso l'importo delle opere da eseguire sia inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria la Ditta lottizzante verserà la differenza a congruo del contributo per opere di urbanizzazione primaria all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, secondo la quota parte volumetrica sull'intera edificabilità.

Art. 11 ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

La Ditta lottizzante si impegna a versare, all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria sulla base delle deliberazioni consiliari vigenti al momento del rilascio stesso, e il contributo sul costo di costruzione.

Art. 12 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo e di cui agli art. 7 e 8, e fino alla consegna di cui al successivo art. 18, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta lottizzante.

La manutenzione delle aree di cui ai precedenti art. 7 e 8 resta a carico della Ditta Lottizzante sino alla consegna al Comune dopo il collaudo. Qualora, all'atto della consegna, le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, servibilità ed uso, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 9, ovvero il Comune si riserva la più ampia facoltà di realizzare o completare le opere, con oneri a carico della ditta, utilizzando la cauzione di cui al successivo art. 16 senza che la Ditta medesima e l'Appaltatore nulla abbiano da eccepire.

Durante l'esecuzione dei lavori e fin al collaudo dei medesimi, ogni responsabilità resta a carico della ditta Lottizzante. Parimenti per le opere di cui all'Art. 7 resta a carico dei Lottizzanti ogni responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori e fin al collaudo dei medesimi.

Art. 13 RESPONSABILITÀ

Durante la realizzazione delle opere pubbliche oggetto della presente convenzione, e fino alla consegna e al collaudo favorevole della medesima, ogni responsabilità civile e penale, diretta ed indiretta, inerente e conseguente all'attuazione degli interventi nell'ambito di lottizzazione e nelle aree/immobili pubblici oggetto dei lavori, è a totale ed esclusivo carico del Soggetto attuatore.

A tal fine il Lottizzante ha stipulato la polizza assicurativa di responsabilità civile e per danni sia nei confronti del Comune di Valeggio sul Mincio che di terzi n. _____ con _____.

Parimenti, in sede di affidamento dei lavori, l'appaltatore dovrà dotarsi di analoghe polizze assicurative.

Art. 14 COLLAUDO

Le opere di cui ai precedenti art. 7, 8 sono sottoposte a collaudo.

L'amministrazione comunale dovrà provvedere alla nomina del tecnico incaricato del collaudo in corso d'opera e del collaudo definitivo, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta della Ditta Lottizzante, scegliendo sulla base degli elenchi dei collaudatori di cui all'art. 55 della legge regionale n.42/84. Il collaudo finale dovrà avvenire entro i termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione stabiliti dal precedente Art. 9.

Ogni onere e spesa derivante dal collaudo dell'intera area di lottizzazione e delle opere fuori ambito sarà a carico della Ditta lottizzante.

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.

La Ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune.

Ove nel termine stabilito la Ditta lottizzante non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste o non abbia provveduto a riparare / completare le opere come da risultanze del collaudo, il Comune si riserverà la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere e dei servizi necessari in sostituzione della Ditta lottizzante stessa, e ciò a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore sulle garanzie fideiussorie come prestate e, per la eventuale eccedenza, sul patrimonio dell'Appaltatore od aventi causa.

Il Comune si riserva la più ampia facoltà di far eseguire collaudi in corso d'opera qualora l'Ufficio Tecnico lo ritenga necessario.

Gli oneri derivanti dalle prestazioni tecnico-professionali per le attività di collaudo in corso d'opera e di collaudo definitivo, del collaudatore nominato dall'amministrazione comunale sono a carico delle Ditte lottizzanti.

Art. 15 PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI

Il Responsabile del Settore rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto della vigente normativa edilizio-urbanistica e di quanto previsto dal piano di lottizzazione, dopo l'avvenuto inizio

dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria, accertato mediante il verbale di cui al precedente articolo 9. I certificati di agibilità saranno rilasciati solo dopo il collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione a servizio della lottizzazione e dell'apposizione della toponomastica, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 18, ultimo comma. Resta comunque salva l'applicazione della normativa di cui al D.P.R. 380/2001 per quanto riguarda il versamento, da parte dei richiedenti il permesso di costruire, del contributo previsto dall'art. 16 della stessa legge, nella misura che risulterà quantificabile sulla base delle deliberazioni consiliari al momento vigenti.

Art. 16 CAUZIONE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'Appaltatore, in qualità di terzo attore che interviene come garante nella presente convenzione, ha costituito, prima della stipula della convenzione, quali garanzie finanziarie, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree relative previste dalla presente convenzione, fidejussioni assicurative di primaria rilevanza fino all'ammontare del 100% (cento per cento) del preventivato importo delle opere di urbanizzazione primaria.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione l'Appaltatore e la Ditta lottizzante autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

Lo svincolo totale della cauzione suddetta sarà autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto del trasferimento delle aree ed opere di urbanizzazione in precedenza richiamate.

La ditta lottizzante presta polizza fideiussoria n. _____ del _____ della _____ per un ammontare pari a € _____ (_____/___)

Tale polizza contiene le seguenti condizioni particolari:

1. rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale:
 - al beneficiario della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;
 - all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;
2. impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale;

3. svincolo dagli obblighi della cauzione solo a mezzo di consegna della polizza restituitagli dall'Assicurato (Comune) con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dall'Assicurato (Comune) che liberi l'Appaltatore da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata da effettuare entro 30 giorni dalla data del collaudo favorevole;
4. per qualsiasi inadempimento contrattuale l'Appaltatore e la Ditta lottizzante autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo ai pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

Art. 17 TEMPI DI ATTUAZIONE ED ESECUZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

La mancata integrale e definitiva esecuzione, nei termine di dieci anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, delle opere di urbanizzazione e degli edifici oggetto del Piano Urbanistico Attuativo e relativi elaborati di progetto, comporterà l'inefficacia del piano per le parti non ancora ultimate, come previsto dall'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m. e i. .

Sono in ogni caso espressamente richiamate le disposizioni di cui all'art. 9 in merito alla realizzazione e ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione.

Art. 18 CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta lottizzante si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti articoli 5, 6, 7 e 8 entro 30 (trenta) giorni dalla data di richiesta da parte del Comune che non potrà avvenire in ogni caso prima dell'esito favorevole del collaudo.

Trascorso infruttuosamente tale termine, senza che la ditta lottizzante abbia provveduto a perfezionare il trasferimento al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione, non potranno essere rilasciati nuovi permessi di costruire sui lotti da edificare e le agibilità relative agli edifici non ancora ultimati.

Art. 19 VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale allegati alla presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità il Comune diffida la Ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 9.

Art. 20 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 iniziati.

Art. 21 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione, dichiarandosi fin d'ora responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

Art. 22 TRASCRIZIONE

Negli atti di trasferimento degli immobili oggetto della lottizzazione dovrà essere fatto espresso richiamo alle prescrizioni e condizioni contenute nella presente convenzione.

Art. 23 REGIME FISCALE E SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nessuna esclusa, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e alla relativa cessione, sono a carico della Ditta lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943 n. 666.

Art. 24 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri immobiliari (ora Servizio di Pubblicità Immobiliare) da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 25 ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione, mentre è fin da ora impegnativa per l'Appaltatore e per la Ditta lottizzante, diverrà tale per il Comune di Valeggio sul Mincio solo dopo che la presente convenzione avrà ottenuto le approvazioni di legge.

A tal fine la Ditta lottizzante interessata si impegna a tutti gli atti necessari, autorizzando sin da ora tutte le successive volture occorrenti.

Letto, confermato, approvato e sottoscritto.

PLANIMETRIA AREE OGGETTO DI CESSIONE A TITOLO GRATUITO AL COMUNE

AREE IN CESSIONE	U.	PROGETTO
Superficie a parcheggi	m ²	744,56
Superficie a verde	m ²	285,00
Superficie per dotazioni diverse	m ²	767,23
Superficie strade, marciapiedi e verde privato	m ²	2.720,88
totale		4.517,67

