

COMUNE DI BUTTAPIETRA

PROVINCIA DI VERONA

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

**DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**“CENTRO IPPICO M ”**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

avanti a me \_\_\_\_\_, ufficiale

rogante, \_\_\_\_\_

sono comparsi da una parte: -----

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il

\_\_\_\_\_, responsabile del 3° Settore (Lavori Pubblici –

Manutenzione Patrimonio – Ambiente – Urbanistica), domiciliato per la carica

presso la sede municipale, il quale interviene in rappresentanza e per conto

del Comune di Buttapietra, codice fiscale 80025180235 e partita IVA

01361440231, autorizzato alla stipula con decreto del Sindaco n° 02 del

21.05.2019;

e dall'altra parte: Brutti Maria Angiola, nato a Verona il 09.02.1960 , quale

interviene in questo Atto in qualità di Proprietario dei terreni, proponente del

Piano Urbanistico Attuativo “Centro ippico M”, che nel contesto dell’Atto verrà

chiamato per brevità “Soggetto Attuatore”.-----

**PREMESSO**

- che il Comune di Buttapietra è dotato del Piano di Assetto del Territorio

(P.A.T.) approvato nella Conferenza dei Servizi del 07.11.2016 e ratificato

con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n° 164 del

18.11.2016 (pubblicata sul B.U.R. n° 118 del 09.12.2016);

- che il Comune di Buttapietra è dotato del Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 22 del 07.06.2021, avente ad oggetto: “Piano degli Interventi - Variante n. 1 ai sensi dell’art. 18 della L.R. 23.04.2004, n. 11: Conversione delle previsioni del P.R.G. in disciplina operativa del P.I. e riforma delle strategie per il governo del territorio”;
- che il Soggetto Attuatore ha presentato istanza, in data 06/01/2022 prot. n° 453, 454, 455, tesa ad ottenere il titolo abilitativo per l’attuazione del Piano Urbanistico Attuativo “Centro ippico M ”, di iniziativa privata, su terreno censito nel N.C.T. del comune di Buttapietra al foglio 9 mappale n° 614-603-602-612-613-611-610-609-606-607-608-609-599, sito in via Belfiore,
- che il suddetto terreno ricade, secondo le norme del P.A.T., in zona disciplinata dall’art. ....e, secondo le norme del P.I., ai sensi della scheda norma n 78 allegata allo stesso, in zona F1 (servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse);
- che il suddetto Piano Urbanistico Attuativo è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ed approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_
- che è volontà dell’Amministrazione Comunale di Buttapietra dare attuazione alle previsioni degli strumenti urbanistici, in conformità a quanto indicato nella presente Convenzione Urbanistica, secondo gli elaborati di progetto, redatti dall’Ing. Alberto Soave, di seguito elencati:
  - ALL. A RELAZIONE TECNICA
  - ALL. B NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- ALL.C SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- ALL.D AUTORIZZAZIONI ENTI
- Tav. T01 INQUADRAMENTO-RILIEVO- CATASTALE
- Tav. T02 DATI METRICI E STANDARD
- Tav. T03 PLANIVOLUMETRICO E SEZIONI PROGETTO
- Tav. T04 AREE DA CEDERE VINCOLARE ACCESSIBILITA'
- Tav. T05 ACQUE NERE
- Tav. T06 PLAN GENERALE EN ELETTRICA
- Tav. T07 RETE IDRICA
- Tav. T08 PLAN GENERALE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- Tav. T09 ACQUE METEORICHE
- Tav. T10 TIPOLOGIE EDILIZIE
- Tav. T11 PARTICELLARE
- Tav. T12 PROGETTO DEL VERDE
- Tav. T13 RELAZIONE TECNICA DEL VERDE
- Tav T14 TAVOLA RIASSUNTIVA
- Tav T 15 Vinca
- Tav T 16 TAVOLA DEGLI ACCESSI PUA
- Allegato 01 RELAZIONE TECNICO IMPIANTISTICA ;
- Allegato 02 SCHEMI ELETTRICI. ;
- Allegato 03 CALCOLO ILLUMINOTECNICO E VER,INQUINAMENTO
- Allegato 04 COMPUTO METRICO
- Allegato 05 CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO
- Allegato 06 STUDIO COMPATIBILITA' IDRAULICA ;
- Allegato 07 RELAZIONE GEOLOGICA ;

- Allegato 08 COMPUTO DEL VERDE
- che si rende pertanto necessario procedere alla stipula della Convenzione Urbanistica, per l'attuazione del Piano Urbanistico in oggetto, in conformità al progetto approvato sopra citato;
- che per la realizzazione delle opere il Soggetto Attuatore si atterrà alle disposizioni e norme tecniche dei vigenti strumenti urbanistici;
- che il Soggetto Attuatore si è dichiarato disponibile ad attuare totalmente le previsioni del Piano Urbanistico Attuativo, secondo la perimetrazione ed i contenuti risultanti nelle tavole di progetto che, depositate agli atti del Comune di Buttapietra, formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Buttapietra ed il Soggetto Attuatore, si conviene e si stipula quanto segue:

### **CAPO I**

#### **DATI GENERALI**

##### **Art. 1: Dichiarazione di proprietà**

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere proprietario e di avere la piena disponibilità degli immobili ricadenti nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, censiti nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Buttapietra di seguito elencati:

Foglio 9 mappale n° 606-607-608-609-610-611-612-613-614-602-603-599.

Da rilievo celerimetro, la superficie reale degli immobili sopra citati, costituenti l'ambito territoriale fg 9 mapp 599-603-614-602-612-613-611-610-609-608-607-606 di intervento, risulta di mq. 8000,00.

Il Soggetto Attuatore ha pertanto titolo alla redazione e presentazione del Piano Urbanistico Attuativo, in conformità alle disposizioni dell'art. 20, comma 6, della L.R. 23.04.2004 n° 11 e s.m.e i.

**Art. 2: Caratteristiche del Piano Urbanistico Attuativo – Dotazione di aree minime per servizi in ragione della destinazione**

Il Piano Urbanistico Attuativo prevede la realizzazione di servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse, consistenti in strutture per attività sportive di tipo ippico, con relativi insediamenti complementari di carattere residenziale (casa del custode) e ricettivo (foresteria), ed è dimensionato come di seguito descritto.

**Ambito territoriale: mq 8000,00**, suddiviso, come da scheda norma n.78, in due ambiti:

**AMBITO A** (mq 7.800)

-Servizi di pubblico interesse per attività sportive ippiche consistenti in una struttura destinata a scuderia di mq 1200,00 ed una struttura per sgambatura di mq 1800,00.

-Sei strutture ricettive per gli utilizzatori delle strutture ippiche (foresteria) per totali mq 165.

Le dotazioni minime di standard relative alle strutture sopra descritte sono calcolate, come prescritto dalla scheda norma n 78, utilizzando il parametro previsto dall'art.12 delle NTO del PI (come prescritto dall'art. 31 della L.R. 23.04.2004 n.11), per la destinazione turistico/ricettiva all'aperto, ovvero 10mq/100mq, dei quali il 30% per verde pubblico e il 70% per parcheggi

**AMBITO B** (mq 200)

-Abitazione del custode/gestore/proprietario per totali mc 600

Le dotazioni minime di standard relative alla residenza sono calcolate, ai sensi dell'art.12 delle NTO del PI (come prescritto dall'art. 31 della L.R. 23.04.2004 n.11), con i seguenti parametri:

Abitanti insediabili n 4

Dotazioni minime relative alla residenza:

- Standard primari: 10 mq/abitante, dei quali 5mq/abitante per verde e 5mq/abitante per parcheggio
- Standard secondari: 20 mq/abitante
- Dotazione aggiuntiva di verde: 3 mq/abitante - (da realizzare e vincolare ad uso pubblico).

La scheda norma n 78 prevede altresì un parcheggio di 900mq ( ne vengono realizzati 906), all'interno del quale può rientrare la superficie di parcheggio a standard di 566mq, calcolato con i parametri sopra esposti, e i parcheggi privati per la rimanente superficie di 340 mq richiesti dai futuri permessi di costruire per le strutture presenti in scheda

### **Art. 3: Obblighi del Soggetto Attuatore**

Il Soggetto Attuatore, si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, fornendo le più ampie ed illimitate garanzie e disponibilità al Comune di Buttapietra, con le modalità di cui ai successivi articoli, a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme vigenti, attuandolo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte, secondo gli elaborati adottati con deliberazione della Giunta Comunale n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ed approvati con deliberazione della Giunta Comunale n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, depositati in atti del Comune di

Buttapietra in data \_\_\_\_\_, assumendo in modo formale ed esplicito tutti gli obblighi ed impegni previsti dalla presente Convenzione Urbanistica.

Il Soggetto Attuatore, potrà trasferire le obbligazioni assunte con la presente Convenzione Urbanistica, facendone specifica menzione negli atti.

Trattandosi di attuazione di una zona F1 (servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse), il centro ippico "M" si impegna:

- a partecipare gratuitamente con i propri animali e mezzi fino a cinque iniziative ogni anno organizzate dal Comune (ad esempio Santa Lucia, Natale, Carnevale, festa di fine anno scolastico, etc...);
- ad aprire il centro ippico gratuitamente fino a 4 giornate annue per iniziative organizzate dal Comune (ad esempio giornata ecologica, festa dello sport, giornata di formazione equestre, etc...).

#### **Art. 4: Progettazione delle opere convenzionate**

Con la stipula della presente Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore, dà atto e conferma la congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere del Piano di Lottizzazione, con particolare riguardo al computo metrico estimativo e preventivo di spesa delle stesse. Successivamente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore dovrà redigere a propria cura e spese, a mezzo di uno o più professionisti abilitati, la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere convenzionate. La progettazione definitiva ed esecutiva delle opere convenzionate, dovrà essere presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso previsti dal D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m.e i., dalla legislazione regionale vigente e da altre leggi speciali nei diversi ambiti di tutela in cui dovesse ricadere l'intervento--

## CAPO II

### OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

#### Art. 5: Dotazioni a standard

Dato atto che la superficie territoriale reale di intervento è di complessivi mq. 8000,00, corrispondente alla capacità insediativa teorica prevista nel Piano degli Interventi, le aree da destinare a servizi per opere di urbanizzazione primaria, secondo i parametri esplicitati al precedente art.2, è la seguente:

**AMBITO A - Servizi di pubblico interesse per attività sportive ippiche e sei strutture ricettive per gli utilizzatori delle strutture ippiche (foresteria):**

$10 \text{ mq} / 100 \text{ mq} \times 7.800 = 780,00 \text{ mq}$

- Di cui 70% a parcheggio = 546,00 mq
- Di cui 30% a verde = 234,00 mq

**AMBITO B - Abitazione del custode/gestore/proprietario**

#### - Standards primari

- Aree a parcheggio =  $5 \text{ mq/ab} \times 4 \text{ ab} = 20,00 \text{ mq}$
- Aree verdi =  $5 \text{ mq/ab} \times 4 \text{ ab} = 20,00 \text{ mq}$
- Dotazione aree verdi aggiuntiva =  $3 \text{ mq/ab} \times 4 \text{ ab} = 12,00 \text{ mq}$  (da realizzare e vincolare ad uso pubblico).
- Totale = 52,00 mq

#### - Standards secondari

Dotazione complessiva:  $20 \text{ mq/ab} \times 4 \text{ ab} = 80,00 \text{ mq}$  da MONETIZZARE

#### **TOTALE STANDARDS da realizzare e vincolare**

- Aree a parcheggio =  $546,00 + 20,00 = 566,00 \text{ mq}$
- Aree verdi =  $234,00 + 20,00 + 12,00 = 266,00 \text{ mq}$

A fronte delle aree a standard richieste, il PUA prevede le seguenti superfici:

- Aree a parcheggio (scheda norma n.78) = 566,00 mq > 566,00 mq
  - Aree verdi= 275,00 mq > 266,00 mq
  - Aree a parcheggio per strutture derivante dai permessi a costruire mq 340
- Area a parcheggio da vincolare ad uso pubblico: mq. 566 + mq. 340 = mq. 906 > di mq. 900 previsto dalla scheda norma.

### **TOTALE STANDARDS da monetizzare**

- Aree per standards secondari: 80,00 mq

L'importo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sopra citate è valutato in complessivi € **265.549,00** + iva, di cui € **258.549,00** + iva per opere a base d'asta ed € **7.000,00**+ iva per oneri per la sicurezza, come riportato nel computo metrico estimativo e nel capitolato speciale d'appalto.

La monetizzazione degli standard dovrà essere effettuata prima o contestualmente alla stipula della presente convenzione e si conviene che il valore a mq. ella monetizzazione è pari ad € 70/mq.

### **Art. 6: Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – Scomputo**

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolato moltiplicando l'importo unitario (tariffe vigenti per le zone F1) ed il volume da realizzare risulta il seguente:

#### a) destinazione residenziale

-oneri di urbanizzazione primaria: €/mc 10,94 x mc 600,00 = 6.594,00 €

-oneri di urbanizzazione secondaria: €/mc 7,88 x mc 600,00 = € 4.728,00

#### b) destinazione turistica

-oneri di urbanizzazione primaria: €/mq 10,94 x mc (165\*3 + 1.200\*5+1.800\*5) =169.515,30 €

-oneri di urbanizzazione secondaria: €/mq 7,88 x mc (165\*3 +

1.200\*5+1.800\*5) =122.100,60 €

**Totale importo tabellare (a+b) = 291.615,90 €**

Considerato che la realizzazione degli standards di cui all'art.5 rientra nella tipologia di lavori pubblici *da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire o un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del D.P.R. 06.06.2001 n° 380, e dell'articolo 28, comma 5, della Legge 17.08.1942 n° 11, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione (di cui all'art. 1, comma 2, lett. e del D.Lgs. 18.04.2016 n° 50 e s.m.e i.), con un importo inferiore alla soglia comunitaria,(di cui all'art. 35, comma lett. a del D.Lgs. 18.04.2016 n° 50 e s.m. e i) e sono funzionali all'intervento di trasformazione, ai sensi dell'art. 36, comma 4, del D.Lgs. 18.04.2016 n° 50 e s.m. e i., la loro esecuzione rimane in carico del titolare del Permesso di Costruire. Il Soggetto Attuatore, pertanto, si impegna a realizzare direttamente, a propria cura e spese, le dotazioni a standard ed a cederle al Comune di Buttapietra, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23.04.2004 n° 11 e s.m. e i., secondo le forme e le modalità riportate nella presente Convenzione Urbanistica.*

L'importo per l'esecuzione diretta da parte della Soggetto Attuatore delle opere di cui al presente articolo, sarà pertanto scomputato dalla quota di contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art. 16, comma 2, del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m. e i. Il Soggetto Attuatore dichiara di assumere a proprio carico l'importo eccedente i minimi tabellari sopra citati.

Poiché gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra riportati sono valutati su base tabellare in riferimento al volume residenziale potenziale del Piano Urbanistico Attuativo, mentre gli importi definitivi sono determinati sui volumi, le superfici e le destinazioni d'uso effettive degli edifici, in sede di rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione dei singoli lotti, sarà eseguita una verifica comparativa con il costo delle opere eseguite. Qualora dall'esito della verifica gli importi relativi alla opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate risultassero inferiori alle somme da corrispondere, dovranno essere effettuati i relativi conguagli.

### **CAPO III**

#### **ATTUAZIONE DEL PIANO**

##### **Art. 7: Esecuzione opere di urbanizzazione e allacciamento ai pubblici servizi**

Le opere di urbanizzazione, nonché gli allacciamenti ai pubblici servizi, sono eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, ai sensi dell'art. 36, comma 3 e 4 del D.Lgs. 18.04.2016 n° 50 e s.m. e i ed in conformità agli elaborati di progetto approvati.

Il Soggetto Attuatore, con la sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica, accetta irrevocabilmente e si impegna (per sé e propri aventi causa) ad eseguire in particolare quanto di seguito descritto:

- 1) Esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art 5 e degli allacciamenti ai pubblici servizi, in conformità progetto approvato ed al parere degli enti competenti comprendenti, a titolo puramente indicativo

ma non esaustivo o limitativo, quando di seguito riportato:

- spazi di sosta e parcheggio di uso pubblico;
  - aree a verde attrezzato di uso pubblico;
  - segnaletica stradale, orizzontale e verticale;
  - fognatura (rete acque nere e bianche);
  - rete di distribuzione idrica;
  - rete distribuzione energia elettrica;
  - impianto di pubblica illuminazione.
- percorso ciclopedonale con spazi verdi aperti e pavimentati ad uso pubblico.

2) Apportare le modifiche di carattere non sostanziale e le integrazioni che i servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il Soggetto Attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scompiti;

3) Assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto;

#### **Art. 8: Tempi di esecuzione**

Il Soggetto Attuatore si impegna, per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare i lavori di cui ai precedente artt. 5 e 6, entro 365 giorni dalla data di notifica del Permesso di Costruire ed a ultimarli entro tre anni, salvo eventuale proroghe che la Giunta Comunale potrà accordare su richiesta motivata dello stesso Soggetto Attuatore.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori, saranno documentati mediante invio di

comunicazione di inizio dei lavori a firma del Tecnico Incaricato.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non fossero iniziate o risultassero incomplete, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di procedere ai sensi di legge.

**Art. 9: Permesso di costruire per esecuzione delle opere urbanizzazione - varianti non sostanziali.**

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione del progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione, da sottoporre alla verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi art. 26 del D. Lgs 18.04.2016 n° 50 e s.m. e i., nonché all'acquisizione dei pareri e nulla osta necessari.

Il Soggetto Attuatore potrà ritirare il Permesso di Costruire per l'esecuzione degli interventi edilizi previsti nel Piano Urbanistico Attuativo, di cui all'art. 10 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m. e i., dopo la stipula della presente Convenzione Urbanistica, del rilascio dei pareri di fattibilità degli enti di erogazione dei servizi e della documentazione prevista dalla normativa vigente, che sarà richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nessuna variante può essere apportata al progetto approvato, senza il preventivo Permesso di Costruire o, se del caso, senza aver presentato idonea segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 22 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m. e i.

Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di varianti in corso d'opera, non comporta la variazione dei termini di cui al precedente art. 8 in quanto gli stessi sono sempre riferiti al Permesso di Costruire iniziale.

In sede di esame del progetto di variante al Permesso di Costruire di cui

sopra, potranno essere apportate modifiche senza la necessità dell'approvazione della Giunta Comunale, sempre che le opere oggetto di variante non incidano sui parametri urbanistici, sul dimensionamento e sulla disposizione planimetrica degli standard del Piano Urbanistico Attuativo originario.

**Art. 10: Permessi di costruire per i singoli lotti ed agibilità degli edifici**

Il rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione degli singoli lotti è subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione, come risultante da apposito verbale in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale.

L'agibilità degli edifici realizzati sui singoli lotti è subordinata all'esecuzione degli allacciamenti e messa in funzione con il relativo collaudo di tutte le opere previste dalla presente Convenzione Urbanistica di cui all'art. 5 e 6.

In conformità alle disposizioni dell'art. 24, comma 1, del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m. e i la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. La segnalazione certificata di agibilità dovrà essere presentata a cura del titolare del permesso di costruire o del soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori come risultante da apposito verbale di fine lavori, pena l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 ad € 464,00.

**Art. 11: Servitù Pubbliche**

In sintonia con i lavori in atto finalizzati all'esecuzione delle opere progettate,

l'Amministrazione Comunale, avrà facoltà d'intervenire per installare altri servizi aggiuntivi di pubblica utilità sulle aree destinate a strade, marciapiedi, parcheggi e verde pubblico, anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo ed il sottosuolo.

#### **Art. 12: Collaudo**

Il Soggetto Attuatore si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti art. 5 e 6-, entro i termini di validità del Piano di Lottizzazione, di cui all'art. 8 della presente Convenzione Urbanistica.

A presidio del regolare adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica, ed in particolare della corretta esecuzione delle opere destinate a confluire al patrimonio del Comune, dovrà essere effettuato il collaudo. Al collaudo si applica la disciplina dell'art. 102, del D.Lgs. 18.04.2016 n° 50 e s.m.e i. Pertanto, il Soggetto Attuatore, unitamente all'ultimazione dei lavori, dovrà depositare presso il Comune di Buttapietra, istanza per il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 5 e 6. La procedura di Collaudo delle suddette opere è demandata al responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica che potrà avvalersi di un tecnico professionista con specifica qualifica scelto dall'Albo, iscritto comunque negli elenchi dei collaudatori di cui alla L.R. 07.11.2003 n° 27 e D.G.R.V. n° 3205 del 25.10.2005, individuato a cura del Comune di Buttapietra, con spese a carico del Soggetto Attuatore.

Detto collaudo dovrà essere effettuato entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori e sarà approvato dall'Amministrazione Comunale, che lo renderà definitivo.

Qualora durante il collaudo vengano riscontrate delle imperfezioni e/o le

opere non risultassero interamente completate, il Soggetto Attuatore si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tali imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del Collaudo stesso e senza acquisire il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi, entro il termine che stabilito dal responsabile del 3° Settore (Lavori Pubblici - Manutenzione Patrimonio - Ambiente - Urbanistica) del Comune di Buttapietra. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore, il responsabile del 3° settore (Lavori Pubblici - Manutenzione Patrimonio - Ambiente - Urbanistica) del Comune di Buttapietra, avrà facoltà di provvedere d'ufficio, avvalendosi delle garanzie prestate a garanzia degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica di cui al successivo art. 17.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita da un collegio di tre arbitri nominati, il primo dal Soggetto Attuatore, il secondo dal Comune ed il terzo, di comune accordo tra le parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Verona.

#### **Art. 13: Vigilanza**

Il Responsabile Settore Edilizia Privata ed Urbanistica, esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere in oggetto per assicurarne la rispondenza al progetto approvato. Qualora fossero riscontrate difformità, diffida il Soggetto Attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali e di legge.

#### **Art. 14: Vincolo ad uso pubblico delle aree per opere di urbanizzazione**

Il Soggetto Attuatore si impegna con il Comune di Buttapietra che accetta a vincolare ad uso pubblico le aree per opere di urbanizzazione destinate a strade verde e parcheggio come indicate nel precedente punto 7, compresa

la strada di accesso.

Le aree da vincolare per una superficie di (566,00 mq+275,00 mq) = mq 841 ai quali si aggiungono mq 340 derivanti dalla dotazione richiesta come parcheggi privati derivanti dai permessi a costruire relativi alle strutture da realizzare( casa,strutture ricettive,scuderia e sgambatura) sono evidenziate nella tavola 4 aree da vincolare.

Si specifica che l'accesso all'area a parcheggio ad uso pubblico e alle aree a verde avverrà solo nei seguenti giorni e orari: dal Lunedì alla Domenica dalle ore 8,00 alle ore 20.00, salvo diverso accordo con l'Amministrazione Comunale.

Le aree sopra descritte s'intendono asservite e libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudizievoli, da affitti o concessioni, da servitu' apparenti o non apparenti, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie.

La ditta si obbliga per se e per propri avente causa nei confronti del Comune di Buttapietra che accetta, a provvedere, a tempo indeterminato, a proprie cure e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla gestione delle aree a standard di cui al presente articolo.

L'atto di asseveramento all'uso pubblico dovrà essere stipulato ad avvenuta approvazione del collaudo finale, previo frazionamento delle aree da vincolare.

#### **Art. 15: Manutenzione delle opere**

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo, richiamate nella presente Convenzione Urbanistica e fino al loro vincolo al Comune di Buttapietra, e anche successivamente allo

stesso, tutti gli oneri inerenti la manutenzione, la pulizia, l'efficienza, nonché ogni responsabilità civile e penale, relativi all'attuazione ed all'uso delle aree e dei beni coinvolti, saranno a totale carico del Soggetto Attuatore. Qualora all'atto di vincolo le opere e le aree non risultassero in perfetto stato di manutenzione e conservazione, il Soggetto Attuatore si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese necessarie, ad eseguire gli interventi necessari per ripristinare il perfetto stato di conservazione e manutenzione senza acquisire il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi. In caso di inadempienza del Soggetto Attuatore, il responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Buttapietra, avrà facoltà di provvedere d'ufficio, avvalendosi delle garanzie prestate a garanzia degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica di cui al successivo art. 16.

**Art. 16: Garanzie**

A garanzia degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore ha costituito a favore del Comune di Buttapietra, la seguente garanzia finanziaria:

polizza fidejussoria n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rilasciata da

\_\_\_\_\_ ,

per un importo di OPERE EDILI/IMPIANTISTICHE 258.549,00 ED OPERE A VERDE 69.690,00 PER UN TOTALE DELLA FIDEJUSSIONE DI EURO 328.239,00+ iva cioè' 361.020,00

La suddetta polizza fidejussoria, costituita a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti art. 5 e 6, potrà ottenere lo svincolo solo dopo il vincolo delle aree, mediante opportuna istanza del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore, medesimo ha la facoltà

di richiedere la riduzione della garanzia fidejussoria, commisurata alla spese afferenti gli Stati di Avanzamento Lavori debitamente documentate in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 18.04.2016 n° 50 e s.m. e i, previo approvazione del Collaudo Parziale relativo alle medesime opere.

Nell'ipotesi di accertati inadempimenti alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della garanzia presentata nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà ad effettuare.

#### **Art. 17: Rivalsa**

Nel caso di inadempienza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica il responsabile Settore Edilizia Privata ed Urbanistica notifica avviso di messa in mora al Soggetto Attuatore, stabilendo un congruo termine per trascorso il termine di mesi tre, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione e/o al completamento dei lavori di costruzione delle opere previste dal Piano di Lottizzazione, in sostituzione ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, in forza delle garanzie di cui all'art.16.

### **CAPO IV**

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 18: Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche**

L'entrata in vigore d'eventuali nuove e/o diverse previsioni urbanistiche, comporteranno la decadenza delle parti del Piano Attuativo Urbanistico che vi si porranno in contrasto, ad eccezione che i lavori siano stati iniziati e

vengano completati entro il termine di TRE (3) anni dalla data del loro inizio, stabilito dalla presente Convenzione Urbanistica.

**Art. 19: Entrata in vigore della presente Convenzione Urbanistica**

La corrente Convenzione Urbanistica, sottoscritta, è immediatamente impegnativa per il Soggetto Attuatore e per il Comune di Buttapietra.

Il Soggetto Attuatore si impegna a compiere tutti gli atti necessari a rendere esecutiva la Convenzione Urbanistica in parola.

**Art. 20: Regime fiscale**

Spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti la presente Convenzione Urbanistica, saranno interamente a carico del Soggetto Attuatore, il quale chiede contestualmente che vengano applicati i benefici di legge ammissibili, ed in particolare quelli contemplati dalla legge 28.06.1943 n° 666 e s.m. e i.

**Art. 21: Norme finali**

Per tutto quanto pertinente, non esplicitato e non previsto dalla presente Convenzione Urbanistica, si fa riferimento alle disposizioni di legge e regolamenti vigenti.

Il Soggetto Attuatore si impegna a stipulare, a propria cura e spese, la convenzione definitiva, entro 180 giorni dalla comunicazione d'intervenuta approvazione del Piano Attuativo, presso un notaio concordato con l'Amministrazione Comunale.

Letto, confermato e sottoscritto dalle rispettive parti

Buttapietra li \_\_\_\_\_