

ING. CESARE DALLA VALENTINA

VIA BROGNOLIGO n. 11 - 37060 BUTTAPIETRA (VERONA) - TEL. 339 6557461 - mail: cesare.dallavalentina@ingpec.eu
iscrizione all'Ordine Ingegneri VR e Prov. n. A2787 - P. IVA 03169880238

COMUNE DI BUTTAPIETRA

PROVINCIA DI VERONA

P.U.A.

piano urbanistico attuativo denominato "F10"

COMMITTENTI

Consorzio F10 - presidente: geom. Giacomello Annalisa

PROGETTISTA

Ing. Cesare Dalla Valentina

SCHEMA DI CONVENZIONE

DIRETTORE LAVORI

DATA
31 GENNAIO 2023

SCALA

ELABORATO

15quater

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA DI CONVENZIONE

(AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11)

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in _____ (VR), via _____, avanti a me _____, senza l'assistenza di testimoni noti, per espressa concorde rinuncia fatta dai comparenti, col mio consenso, sono personalmente comparsi le signore:

- Arch. _____, nata a _____ il _____, domiciliata per la carica a Buttapietra presso la Casa Comunale, Dirigente, la quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma quale Responsabile dell'Area Tecnica – Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Buttapietra (Piazza Roma, 2, codice fiscale 80025180235, partita IVA 01361440231) ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. 165/2001 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c) del D.Lgs. 267/2000, allo scopo autorizzata con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ Reg. Deliberazioni, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A",

da una parte;

- Geom. Giacomello Annalisa, nata a Cologna Veneta (VR) il 11 gennaio 1957, residente in Buttapietra (VR), via Petrarca n. 2, codice fiscale GCM NLS 57A51 C890X, la quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma quale presidente del consorzio urbanistico denominato "F10" con sede in Piazza IV Novembre n. 39/A, Buttapietra (VR), Partita IVA e codice fiscale 04373200239, il cui atto di costituzione si allega in copia al presente atto sotto la lettera "B", il quale ha la disponibilità della quota del 100 (CENTO) per cento delle aree private interessate dal piano urbanistico attuativo di cui alla presente convenzione, nel proseguo indicato come "Ditta Lottizzante",

dall'altra.

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, con il presente atto

PREMESSO:

- che la Ditta Lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità di un appezzamento di terreno sito in Comune di Buttapietra, meglio identificato nell'estratto di mappa che, in scala 1:2000, si allega al presente atto per formarne parte integrante sotto la lettera "C";
- che detto appezzamento di terreno ha una superficie di 21.049,00 mq catastali ed è individuato nel P.I. vigente in parte come zona "C2 - residenziale di espansione" (area

interna all'ambito di P.U.A.), ed in parte come zona "F1 – attrezzature pubbliche e di pubblico interesse" (area esterna all'ambito di P.U.A. poiché non concorre al suo dimensionamento);

- che all'interno dell'ambito di P.U.A. ricade gran parte dell'appezzamento di terreno sopra descritto, ed una fascia di terreno di proprietà demaniale interessata da una tubazione irrigua interrata, il tutto individuato nel P.I. vigente come zona "C2 – residenziale di espansione";
- che all'interno della zona "F1 – attrezzature pubbliche e di pubblico interesse" ricade una minima parte dell'appezzamento di terreno sopra descritto, ed una fascia di terreno di proprietà demaniale interessata da una tubazione irrigua interrata;
- che l'intero complesso delle aree menzionate è gravato da vincolo paesaggistico ambientale imposto ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e che la Ditta Lottizzante ha ottenuto parere favorevole con l'autorizzazione paesaggistica ordinaria determinazione 1157 del 09/04/2021;
- che la Ditta Lottizzante, in data 24/08/2021, prot. REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0306389 ha presentato al Comune di Buttapietra, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, domanda di approvazione del piano urbanistico attuativo denominato "F10", a scopo edilizio, conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici, riguardante i terreni catastalmente censiti al N.C.T. del Comune di Buttapietra come segue:

▪ foglio 15	mappale 150	Ha 00.70.17	R.D. 59,07€	R.A. 39,86€;
▪ foglio 15	mappale 151	Ha 00.31.94	R.D. 26,89€	R.A. 18,97€;
▪ foglio 15	mappale 152	Ha 00.18.08	R.D. 15,22€	R.A. 10,27€;
▪ foglio 15	mappale 255	Ha 00.19.10	R.D. 24,17€	R.A. 11,84€;
▪ foglio 15	mappale 350	Ha 00.01.05	R.D. 0,52€	R.A. 0,27€;
▪ foglio 15	mappale 351	Ha 00.01.83	R.D. 0,90€	R.A. 0,47€;
▪ foglio 15	mappale 360	Ha 00.23.49	R.D. 19,77€	R.A. 13,34€;
▪ foglio 15	mappale 607	Ha 00.32.50	R.D. 27,36€	R.A. 19,30€;
▪ foglio 15	mappale 612	Ha 00.01.00	R.D. 0,49€	R.A. 0,26€;
▪ foglio 15	mappale 1276	Ha 00.11.33	R.D. 9,54€	R.A. 6,73€;

oltre alla fascia di terreno demaniale per la quale è stata ottenuta apposita concessione dal Consorzio di Bonifica Veronese per la realizzazione di opere idrauliche e per l'uso;

- che per la progettazione di detto piano urbanistico attuativo è stata chiesta ed ottenuta la ripermimetrazione dell'ambito d'intervento mediante manifestazione d'interesse propedeutica alla redazione del Piano degli Interventi e pertanto oggi l'ambito di P.U.A. coincide con

l'ambito di P.I., fatta eccezione per esigui aggiustamenti dovuti alle linee di confine a est con la fossa Brà ed a ovest con la strada SS 12;

- che i sopra detti aggiustamenti hanno determinato una variazione d'ambito inferiore al 10% della superficie come consentito dall'art. 10 delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- che detto piano urbanistico attuativo, redatto dall'Ing. Cesare Dalla Valentina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Verona al n. A2787, è costituito dai seguenti elaborati:

1. Estratto catastale, inquadramento urbanistico, piano urbanistico attuativo, dati stereometrici, fotosimulazione	TAV. 1 ter
2. Planimetria quotata, sistemazione area verde primario ed area verde "F1", dimostrazione standards urbanistici, particolari	TAV. 2 bis
3. Sezioni stradali ed abaco profili stradali	TAV. 3
4. Rete fognaria acque nere: planimetria, profili condotta di progetto, particolari, abaco allacci lotti privati	TAV. 4
5. Rete di laminazione e dispersione acque meteoriche (rete acque bianche): planimetria, particolare pozzo drenante-tubazione drenante-caditoia, particolare scarico in fossa Brà	TAV. 5
6. Rete acquedotto: planimetria e particolari costruttivi	TAV. 6
7. Rete gasdotto: planimetria e particolari costruttivi	TAV. 7
8. Reti energia elettrica, telecomunicazioni, pubblica illuminazione: planimetria e particolari costruttivi	TAV. 8
9. Opere idrauliche di riqualificazione sponda destra fossa Brà, rifacimento tubazione irrigua interrata e costruzione nuovo ponte	TAV. 9 bis
10. Planivolumetrico	TAV. 10 bis
11. Pareri/Concessioni Enti preposti	TAV. 11
12. Relazione illustrativa	TAV. 12 ter
13. Relazione fotografica	TAV. 13

14. Computo metrico estimativo	TAV. 14 ter
15. Schema di convenzione	TAV. 15quater
16. Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica – valutazioni sulla gestione dei volumi meteorici	TAV. 16
17. Valutazione di compatibilità idraulica e successive integrazioni	TAV. 17
18. Dichiarazione di non necessità Vinca	TAV. 18

- che gli elaborati sopra elencati, approvati e depositati agli atti in Comune, seppure materialmente non allegati alla presente convenzione, fanno parte integrante del presente Atto;
- che _____ (la Giunta Comunale), riconosciuto che il piano urbanistico attuativo presentato dalla Ditta Lottizzante soddisfa l'interesse pubblico sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità ed agli usi pubblici, sia per quanto concerne le aree destinate alla costruzione di complessi pertinenti le caratteristiche di zona, ha approvato il detto piano e lo schema di convenzione con deliberazione n° _____ del _____, regolarmente esecutiva, allegata sotto la lettera "D", dando mandato al Responsabile di Area Tecnica di stipulare la presente convenzione;
- che detto piano urbanistico attuativo non comporta alcun onere per l'Amministrazione Comunale per quanto concerne le opere in esso previste in quanto a totale carico della Ditta Lottizzante, mentre a seguito del collaudo definitivo rimarrà a carico del Comune di Butapietra il canone annuale relativo alla concessione idraulica di cui al seguente art. 16;

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, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

L'autorizzazione alla realizzazione del piano urbanistico attuativo denominato "F10" s'intende concessa dal Comune di Buttapietra con salvezza dei diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 2 - OBBLIGHI DELLA DITTA LOTTIZZANTE

La Ditta lottizzante si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro:

- a dare esecuzione al presente piano urbanistico attuativo, nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti, e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte. La Ditta lottizzante non potrà trasferire le obbligazioni assunte con la presente convenzione, per quanto riguarda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione senza il preventivo consenso del Comune;
- a realizzare a proprio carico il riordino a verde dell'area individuata dallo strumento urbanistico vigente come "F1-attrezzature pubbliche e di pubblico interesse", limitrofa all'ambito di PUA.

ART. 3 – CAPACITA' INSEDIATIVA E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO

L'ambito di P.U.A. è costituito da una superficie reale di mq 19.242,25 (diciannovemiladuecentoquarantadue/25) di proprietà della Ditta Lottizzante, e da una superficie di proprietà demaniale la quale non viene considerata ai fini del dimensionamento.

Considerando la superficie reale in proprietà alla Ditta Lottizzante, essendo l'indice territoriale pari a 1 mc/mq, il volume edificabile è di mc 19.242,25 (diciannovemiladuecentoquarantadue/25) da cui risulta una capacità insediativa di (19.242,25mc / 150mc/ab = 128,28 ab) 129 abitanti teorici.

Secondo quanto previsto dall'art. 12 delle N.T.O. del P.I., il dimensionamento degli standard urbanistici risulta essere:

Standard Primario (10 mq/ab):

verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport	5 mq/ab x 129 ab =	645 mq
parcheggi	5 mq/ab x 129 ab =	645 mq

Standard Secondario (20 mq/ab):

attrezzature di interesse comune (*)	5 mq/ab x 129 ab =	645 mq
attrezzature per l'istruzione (*)	5 mq/ab x 129 ab =	645 mq
verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco, sport (**)	10 mq/ab x 129 ab =	1.290 mq

(*) monetizzabili

(**) monetizzabili fino a 5 mq/ab

Dotazione minima a parcheggio pari a 1 posto auto ogni 200 mc:

$$19.242,25 \text{ mc} / 200 \text{ mc/p.a.} = 96,21 \rightarrow 96 \text{ posti auto}$$

Dotazione aggiuntiva di spazi attrezzati per il gioco ed il parco da insediare in appezzamenti non inferiori a mq 1000 pari a 3 mq/ab (monetizzabili):

$$3 \text{ mq/ab} \times 129 \text{ ab} = 387 \text{ mq}$$

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Ditta Lottizzante assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, l'onere dell'esecuzione integrale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne ed esterne all'ambito di P.U.A., nonché ad eseguire l'allacciamento ai pubblici servizi in conformità al progetto del Piano attuativo, e precisamente:

- del nuovo ponte sulla fossa Brà, collegamento tra via Galilei e la futura viabilità di piano;
- delle strade e marciapiedi con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- degli spazi di sosta a parcheggio;
- degli spazi a verde attrezzato al servizio degli insediamenti;

nonché, come da prescrizioni di Enti e/o Aziende di competenza:

- della rete fognaria per acque nere;
- della rete di laminazione e dispersione delle acque meteoriche;
- della rete di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione;
- della cabina elettrica di trasformazione MT/BT e relative condotte;
- della rete idrica;
- della rete di distribuzione gas;
- della rete di telecomunicazioni;
- della rete di pubblica illuminazione;
- delle opere di difesa spondale fossa Brà.

Tutti le reti tecnologiche sono comprensive delle diramazioni ai lotti.

La Ditta Lottizzante si impegna, inoltre, a riqualificare a verde l'area esterna all'ambito di P.U.A, individuata nello strumento urbanistico vigente come "F1-attrezzature pubbliche e di pubblico interesse", posta lungo la sponda destra della fossa Brà, così come indicato nella tavola 2 del piano attuativo.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite secondo quanto prescritto dalle tavole di progetto, dalla relazione illustrativa e dal computo metrico estimativo che saranno allegati all'autorizzazione a lottizzare ed al permesso di costruire, con l'osservanza delle norme tecniche di settore.

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.

Dopo la stipula della convenzione il Responsabile di Area Tecnica rilascerà, previa presentazione della relativa istanza da parte del Proponente, il Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ai sensi del 1° comma dell'art. 10 comma 1 lettera a) del D.L. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

La Ditta Lottizzante s'impegna a sottoscrivere la convenzione urbanistica entro **180 (centoottanta)** giorni dall'approvazione del piano attuativo; ad iniziare i lavori di cui sopra entro anni **UNO** dal rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, e ad ultimarli entro **3 (tre)** anni dal loro inizio. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o completate in assenza di giusta motivazione concordata con l'Amministrazione Comunale, quest'ultima procederà ai sensi di legge.

La Ditta Lottizzante dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante le procedure amministrative previste da normativa, con almeno **CINQUE** giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori, nonché (se non già comunicato) il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione lavori, unitamente a quello della Ditta esecutrice dei lavori stessi.

Con le medesime modalità di trasmissione dovrà essere comunicata la data di fine lavori.

ART. 5 – ALTRE OPERE INERENTI IL P.U.A. NON CLASSIFICABILI COME OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Ditta Lottizzante assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, l'onere dell'esecuzione integrale delle opere idrauliche di rifacimento tubazione irrigua interrata, interne ed esterne all'ambito di P.U.A., in conformità alla concessione idraulica ottenuta dal Consorzio di Bonifica Veronese (vedasi art. 16) ed al progetto del Piano attuativo.

ART. 6 - CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione è costituita da polizza fidejussoria n. _____ rilasciata da _____, a ciò espressamente autorizzata con D.M. 12.10.1990 (G.U. 16.10.1990 N. 242), ed accettata dal Comune per **€. 887.977,20** (ottocentoottantasettemilanovecentosettantasette/20), pari all'importo presunto dei lavori risultante dal computo metrico estimativo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (TAV. 14 ter), comprensivo di IVA di legge pari al 10% (escluso l'importo presunto dei lavori di cui all'art. 5 già garantito da altra fidejussione a favore del Consorzio di Bonifica Veronese).

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso la ditta costruttrice ed i lottizzanti sono obbligati in solido, sia tra di loro che con i loro fidejussori. 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.

Detta polizza fidejussoria potrà essere svincolata con l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del collaudo definitivo.

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta Lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dall'art. 8 (ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta Lottizzante autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il pagamento o prelievi che il Comune andrà a fare.

ART. 7 – VIGILANZA - SOSPENSIONE PER INADEMPIENZA

Qualora il Responsabile di Area Tecnica del Comune, ovvero il collaudatore quando nominato, rilevi inadempienze o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Funzionario responsabile diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi all'esatto adempimento di quanto convenuto.

Se la Ditta Lottizzante non ottempera nel termine previsto dall'atto di diffida, il Funzionario responsabile dispone affinché avvenga la sospensione dell'autorizzazione a lottizzare e del permesso di costruire relativi alle costruzioni nell'ambito del P.U.A. fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Resta in facoltà dell'Amministrazione Comunale di provvedere all'eventuale esecuzione d'ufficio di cui al successivo art. 8.

ART. 8 - 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. 4 (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) ed art. 5 (altre opere inerenti il P.U.A. non classificabili come opere di urbanizzazione primaria e secondaria) entro il termine di validità del titolo abilitativo del piano attuativo, ossia **3 (tre)** anni dall'inizio lavori, coordinandone la realizzazione con lo stato di avanzamento delle costruzioni previste dal piano stesso ed in modo da collaudare le opere prima del deposito del primo certificato di agibilità degli edifici costruiti.

Pertanto le Scia di agibilità degli edifici potranno essere presentate dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione con esito favorevole.

Il collaudo dei lavori dovrà essere eseguito dal Responsabile Area Tecnica del Comune, oppure da un ingegnere o altro tecnico, secondo la competenza professionale, nominato dal Comune ed a spese della Ditta Lottizzante.

La nomina del collaudatore dovrà avvenire prima della data di deposito della comunicazione di inizio lavori.

L'accertamento dei lavori eseguiti sarà effettuato per tempi successivi e precisamente:

- dopo la costruzione della massicciata del sottofondo, nonché di tutti i sottoservizi mediante attestazione del collaudatore nominato dall'Amministrazione (pre-collaud);
- dopo il completamento di tutte le opere previste, mediante il certificato di collaudo definitivo.

Ove, nel termine stabilito, la Ditta Lottizzante 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. 6, ma rimanendo comunque la Ditta Lottizzante impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse resa necessaria.

Alle operazioni di accertamento e di collaudo dovrà intervenire, oltre al collaudatore, il Direttore dei Lavori designato dalla Ditta Lottizzante, o chi lo sostituirà in caso di impedimento, nonché l'impresa esecutrice delle opere stesse.

Le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro **SESSANTA** giorni dalla data di deposito della dichiarazione di fine lavori rilasciata dal Direttore Lavori.

Detto collaudo dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale che lo renderà esecutivo entro **TRENTA** giorni dal suo deposito presso gli Uffici Comunali.

Dopo il deposito in Comune della dichiarazione di fine lavori, la Ditta Lottizzante potrà chiedere all'Amministrazione Comunale la riduzione del 50% della garanzia di cui all'art. 6; il rimanente 50% della garanzia sarà svincolato dopo l'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione.

La Ditta Lottizzante dovrà provvedere a proprie spese ed entro il termine stabilito dal Comune, alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore rilevi nelle opere eseguite. Scaduto il suddetto termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvederà d'ufficio con spese a carico della ditta medesima.

Qualora il Comune non provveda in merito entro i successivi **SESSANTA** giorni dalla scadenza del termine sopra menzionato, la Ditta Lottizzante sarà autorizzata allo svincolo della fidejussione.

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 ed il terzo di comune accordo tra le parti ed, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Verona.

ART. 9 - MANUTENZIONE AREE VERDE E STRADALI E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE

Per tutto il periodo antecedente il collaudo, le aree di circolazione mantengono la qualifica di "strade private", come pure le aree a parcheggio e verde mantengono la qualifica di "aree private". L'eventuale apposizione di targhe di denominazione stradali e dei numeri civici, non muta quindi la condizione delle strade.

La manutenzione delle strade e delle aree diverse da quelle stradali sarà a carico della Ditta Lottizzante, successori ed aventi causa, e cesserà solo dopo il riconoscimento di regolare esecuzione dei lavori mediante l'approvazione del verbale di collaudo definitivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto l'approvazione del verbale di collaudo definitivo comporta la presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, con la conseguente contestuale attribuzione allo stesso Comune delle responsabilità civili e penali derivanti dall'uso medesimo.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di circolazione di uso pubblico saranno a carico del Comune per quanto attiene ai consumi a partire dalla data di approvazione del collaudo definitivo; la Ditta Lottizzante dovrà provvedere alla richiesta di forniture di energia elettrica ed al relativo pagamento dell'allacciamento ed oneri.

ART. 10 - RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA SUI SINGOLI LOTTI

I permessi di costruire dei singoli edifici nell'ambito del piano urbanistico attuativo potranno essere accordati dopo il rilascio del pre-collaudo di cui all'art. 8 della presente convenzione.

ART. 11 - VARIANTI

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio ed alle norme tecniche di attuazione:

- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti.

Le modifiche al piano attuativo che costituiscono variante devono, invece, essere esplicitamente autorizzate da parte del Comune.

Le varianti non possono comportare proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti dell'Amministrazione Comunale.

ART. 12 - CESSIONE DI AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE 1° e 2°

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere in piena proprietà e trasferire a titolo gratuito al

Comune di Buttapietra che, come sopra costituito, si impegna sin d'ora ad accettare ed a trasferire in proprietà, le aree e le opere di cui alla presente convenzione dopo la data di approvazione del collaudo definitivo ed entro i successivi **SESSANTA** giorni, a mezzo di atto notarile, con spese a carico della Ditta Lottizzante stessa.

Le aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- area destinata a verde attrezzato: mq reali 652,45 (seicentocinquantaquattro/45);
- area destinata a strade: mq reali 2.491,50 (duemilaquattrocentonovantuno/50);
- area destinata a marciapiedi: mq reali 896,75 (ottocentonovantasei/75);
- area destinata ad aiuole/ritagli drenanti: mq reali 39,25 (trentanove/25);
- area destinata a cabina elettrica e zona circostante: mq reali 49,25 (quarantanove/25), a meno che esse debbano essere cedute completamente o in parte ad E-Distribuzione S.p.A.;
- area destinata a parcheggio: mq reali 1.071,15 (millesettantuno/15);
- area destinata a "F1-attrezzature pubbliche e di pubblico interesse", esterna all'ambito di P.U.A., riqualificata a verde: mq reali 1.256,15 (milleduecentocinquantaquattro/15);

per complessivi mq reali 6.456,50 (seimilaquattrocentocinquantaquattro/50), come risulterà da successivo frazionamento.

Le superfici effettive da cedere saranno quelle risultanti dopo i lavori di completamento delle opere di urbanizzazione realizzate in conformità ai disegni esecutivi e, anche se variate, non potranno in nessun caso essere inferiori agli standard minimi esplicitati all'art. 3 della presente convenzione.

Le parti, in relazione ai beni da cedere dalla Ditta Lottizzante, producono certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Buttapietra in data _____ e dichiarano che nel frattempo non sono intervenute variazioni dello strumento urbanistico; tale certificato si allega al presente atto sotto la lettera _____

Si fa presente che parte delle opere di urbanizzazione verrà realizzata su area di proprietà demaniale, sopra alla tubazione irrigua interrata. Per la realizzazione di tali opere e l'occupazione dell'area è stata ottenuta apposita concessione demaniale onerosa (vedasi tavole 9 bis - 11, e successivo articolo 16 della presente convenzione). La superficie demaniale a strada, marciapiede, parcheggio e verde non sarà oggetto di cessione.

Per le aree oggetto di cessione del presente articolo la Ditta Lottizzante sarà esonerata dal pagamento delle imposte locali (IMU) dalla data di approvazione del collaudo definitivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 13 - CORRISPETTIVO A COMPENSAZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

L'articolo 12 delle N.T.O. del P.I. stabilisce il dimensionamento degli standard urbanistici delle destinazioni residenziali ripartiti in primari e secondari, dimensionamento riportato all'art. 3 della presente convenzione.

Nel piano attuativo in progetto, le aree di proprietà privata destinate a standard urbanistici da cedere sono pari a:

- standard primario a verde attrezzato: mq effettivi 652,45 (seicentocinquantadue/45);
- standard primario a parcheggio: mq reali 1.071,15 (millesettantuno/15);
- standard secondario a verde attrezzato (area F1 a verde): mq reali 1.256,15 (milleduecentocinquantasei/15).

Gli standard primari soddisfano il dimensionamento previsto dall'art. 12 delle NTO, mentre gli standard secondari risultano inferiori al dimensionamento minimo e pertanto devono essere in parte monetizzati. La superficie a standard secondario in cessione risulta pari a 1.256,15 mq contro i mq 2.580,00 richiesti (20 mq/ab x 129 ab).

La superficie da monetizzare risulta essere pari a (2.580,00 - 1.256,15) 1.323,85 mq (milletrecentoventitre/85), oltre alla dotazione aggiuntiva a spazi per il gioco e parco di 387,00 mq (trecentoottantasette/00).

Pertanto la Ditta Lottizzante, a compensazione dell'area mancante, differenza tra quanto stabilito e quanto ceduto, pari a (1.323,85 + 387,00) 1.710,85 mq, versa la somma di € **59.879,75** (Euro cinquantanovemilaottocentottantanove/75), derivante dall'applicazione del prezzo di 35,00 Euro/mq per le zone F1 a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse stabilito dal Comune di Buttapietra con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 30/11/2022 per la determinazione del valore di cessione delle aree.

Il Responsabile di Area Tecnica prende atto che detta somma è stata versata alla Tesoreria Comunale con ricevuta numero _____ del _____ e ne dà ampia e liberatoria quietanza.

ART. 14 - SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 19 comma 4, e 31 comma 11, della L.R. 11/2004, si da atto che:

l'importo delle opere di **urbanizzazione primaria**, commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, al netto dell'IVA, è il seguente:

	€
per la realizzazione di ponte su fossa Brà, strade, marciapiedi, parcheggio primario e segnaletica stradale:	440.499,00
per la realizzazione della fognatura acque nere:	29.964,00
per la realizzazione della rete di laminazione e dispersione delle acque	

meteoriche:	78.312,00
per la realizzazione della rete idrica:	30.998,00
per la realizzazione della rete gas metano:	26.890,00
per la realizzazione delle reti di distribuzione energia elettrica di MT e BT e per la realizzazione di cabina elettrica di trasformazione:	44.441,00
per la realizzazione della rete di telecomunicazioni:	17.277,00
per la realizzazione della rete di pubblica illuminazione:	41.710,00
per la realizzazione delle aree di verde urbano:	24.213,00
TOTALE	734.304,00

mentre l'importo delle opere di **urbanizzazione secondaria**, commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, al netto dell'IVA, è il seguente:

	€
per la sistemazione dell'area F1:	72.948,00
TOTALE	72.948,00

Per un totale complessivo delle opere di urbanizzazione pari ad Euro 807.252,00 (ottocentosettemiladuecentocinquantadue/00), Iva esclusa.

In sede di rilascio del titolo abilitativo, i richiedenti il permesso di costruire, siano essi gli originari lottizzanti o i successori acquirenti dei lotti, hanno diritto allo scomputo dei costi riportati nelle tabelle in misura proporzionale al volume di ogni lotto, dalla quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pertanto, per gli oneri di urbanizzazione primaria le cifre a scomputo per i singoli lotti saranno le seguenti (per l'individuazione dei lotti vedasi allegato ____ alla presente convenzione):

	€
Lotto n. 1	60.630,24
Lotto n. 2	51.074,72
Lotto n. 3	62.124,24
Lotto n. 4	37.674,47
Lotto n. 5	37.134,49
Lotto n. 6	37.388,27
Lotto n. 7	66.388,74
Lotto n. 8	37.600,06
Lotto n. 9	42.236,62
Lotto n. 10	42.074,44
Lotto n. 11	29.929,69
Lotto n. 12	29.925,88

Lotto n. 13	49.290,69
Lotto n. 14	70.300,24
Lotto n. 15	41.005,93
Lotto n. 16	39.525,28
TOTALE	734.304,00

mentre, per gli oneri di urbanizzazione secondaria le cifre a scomputo per i singoli lotti saranno le seguenti (per l'individuazione dei lotti vedasi allegato ____ alla presente convenzione):

	€
Lotto n. 1	6.023,19
Lotto n. 2	5.073,92
Lotto n. 3	6.171,61
Lotto n. 4	3.742,70
Lotto n. 5	3.689,05
Lotto n. 6	3.714,26
Lotto n. 7	6.595,26
Lotto n. 8	3.735,31
Lotto n. 9	4.195,92
Lotto n. 10	4.179,80
Lotto n. 11	2.973,31
Lotto n. 12	2.972,93
Lotto n. 13	4.896,69
Lotto n. 14	6.983,84
Lotto n. 15	4.073,65
Lotto n. 16	3.926,56
TOTALE	72.948,00

Se la quota di contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolata per ogni lotto risulta uguale o inferiore alle cifre a scomputo sopra riportate nulla è dovuto tra le Parti, se la quota di contributo risulta superiore il concessionario paga la differenza.

ART. 15 – COMPENSAZIONE AMBIENTALE

L'art. 109 delle Norme Tecniche Operative del P.I. prevede la realizzazione di interventi di compensazione ecologica nei casi di aree soggette ad urbanizzazione consistenti in biomassa da impiantare.

Il citato articolo indica l'indice di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta massima consentita per stabilire il numero di alberi da piantare nelle aree del PUA con possibilità di monetizzazione degli stessi al costo di 10,41 euro/pianta nel caso la piantumazione non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interessato da alberature.

In sede di istanza di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione verrà predisposto apposito elaborato "progetto del verde" così come previsto dall'art. 109 delle N.T.O. con indicazione del numero e specie di alberi da piantare, e le aree per la loro messa a dimora, indicando anche l'eventuale quota di alberature non realizzabile e quindi da monetizzare prima del rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART. 16 – CONCESSIONE IDRAULICA

Il piano attuativo prevede una serie di opere che interessano proprietà demaniali per le quali è stata ottenuta, previa sottoscrizione di polizza fidejussoria a garanzia dei lavori, apposita concessione idraulica n. 1604/2016-KDEM del 21/03/2016 da parte del Consorzio di Bonifica Veronese. Tale concessione onerosa ha durata di anni 10 (dieci) a decorrere dal 21/03/2016, rinnovabile alla scadenza.

Al completamento delle opere con esito positivo del collaudo definitivo, il Comune di Buttapietra si impegna a trasferire a proprio nome la concessione idraulica con tutti gli obblighi che ne deriveranno.

ART. 17 - ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

La Ditta Lottizzante assume specifico impegno di trasmettere ad ogni loro avente causa a qualsiasi titolo gli obblighi, semprechè siano trasferibili, da essa 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 attuativo.

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

ART. 18 - REGIME FISCALE E VALIDITA' DEL PIANO

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

Trascorsi **DIECI** anni dalla data di approvazione del piano attuativo, lo stesso resterà privo di ogni efficacia per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo comunque fermo a tempo indeterminato l'obbligo della Ditta, dei suoi successori ed aventi causa, ove non sia diversamente disposto dall'Amministrazione Comunale, di osservare le prescrizioni e condizioni previste nel piano attuativo e nella presente convenzione.

Il piano di lottizzazione potrà decadere anche prima del termine suddetto, ove sopravvengano disposizioni cogenti legislative o regolamentari in proposito.

ART. 19 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero per il Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

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, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di inizio.

ART. 21 - ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

La presente convenzione è immediatamente impegnativa per la Ditta Lottizzante e per il Comune di Buttapietra.

La Ditta Lottizzante si impegna a compiere tutti gli atti necessari ad eseguirla, autorizzando sin d'ora tutte le volture occorrenti.

ART. 22 - NORME FINALI

Per quanto non previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di Legge e di Regolamenti.

Si chiede l'applicazione di ogni beneficio di Legge ed in particolare delle Leggi 1 giugno 1943 n. 666 e 20 gennaio 1977 n. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

Buttapietra, lì _____

