

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA
Provincia di Verona

Rep...../.....

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO RESIDENZIALE DENOMINATO "CORTESE".**

L'anno _____ il giorno del mese di, in _____, avanti
a me _____, con l'assistenza dei testimoni noti,
idonei e richiesti:

....., _____, nato a (..) il 00/00/0000 e residente in
..... (..), Via n. ...;

....., _____, nato a (..) il 00/00/0000 e residente in
..... (..), Via n. ...;

SONO PRESENTI I SIGNORI:

- _____, dipendente comunale, nato a _____ il _____
che dichiara di intervenire nel presente atto non per sé, ma esclusivamente in nome,
per conto e nell'interesse del Comune di San Zeno di Montagna, C.F. 00414190231,
nominato, con Decreto Sindacale prot. int. n. ____ del _____, Responsabile
_____, documento che
viene conservato agli atti d'ufficio del Comune di Dolcè;

E

- **CORTESE ROMANA** nata a Vicenza il 02/06/1937, residente in
Sant'Ambrogio di Valpolicella via Madonnina n. 17/A – C.F. CRT RMN 37H42 L840D;

che dichiara di intervenire nella qualità di proprietaria dei terreni interessati dal
Piano Urbanistico Attuativo residenziale di iniziativa privata denominato
"CORTESE", che nel proseguo verrà indicata come "Ditta lottizzante".

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio _____ sono certo, alla continua e contemporanea presenza di entrambi i testimoni suindicati, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

PREMETTONO

- che il Comune di San Zeno di Montagna è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con D.G.R.V. n. ____ del __/__/____, pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. ____ del __/__/____ e di Piano degli Interventi al P.A.T., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, esecutiva;

- che lo strumento urbanistico generale assoggetta l'utilizzazione delle aree oggetto della presente convenzione alla predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata;

- che la Ditta lottizzante, con nota in data 03.04.2020 Codice Pratica CRTRMN37H42L840D-13032020-1154 Protocollo SUAP REP_PROV_VR/VR SUPRO/0065656 del 03/04/2020 e con successive integrazioni, ha presentato all'approvazione del Comune un Piano urbanistico attuativo denominato "CORTESE", redatto dall' Ing. Gianpietro Travenzolo, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n. A1132, composto dai seguenti elaborati:

- a) Tavola 01;
- b) Tavola 02;
- c) Tavola 03;
- d) Tavola 04;
- e) Tavola 05;
- f) Tavola 06;
- g) Tavola 07;
- h) Tavola A1;
- i) Tavola A2;
- j) Tavola A3;
- k) Tavola A4;

- l) Tavola A5;
- m) Tavola A6;
- n) Tavola A7;
- o) Analisi prezzi;
- p) Attestazione di congruità;
- q) Capitolato opere di urbanizzazione;
- r) CI Cortese;
- s) Cronoprogramma PUA Cortese;
- t) Documentazione fotografica;
- u) Preventivo di spesa;
- v) Procura firmata;
- w) R Fascicolo;
- x) Relazione paesaggistica;
- y) Relazione tecnica;
- z) 1400_AllegatoE_353248;
- aa) Richiesta elettrificazione;
- bb) Approvazione AGS;
- cc) ALLEGATO PARERE L021-SZ01-1;
- dd) Bozza convenzione San Zeno di Montagna 2;
- ee) Non necessità area SIC;
- ff) 21-349 PUA Compatibilità Geologica Geotecnica Idrogeologica;
- gg) 21-349 PUA Compatibilità Idraulica;
- hh) Relazione parere pnl12990612;
- ii) Norme Tecniche Attuazione;
- jj) Prontuario mitigaz ambientale;
- kk) 21-349 LOTTI Compatibilità idraulica;
- ll) VPCA_PUA_Cortese_San_Zeno EEM_opt;
- mm) Piano particellare;
- nn) Approvazione forestale;
- oo) Approvazione genio civile;
- pp) Approvazione Italgas;
- qq) Approvazione soprintendenza;
- rr) Asseverazione;
- ss) ELENCO ELABORATI AGGIORNATO;

elaborati che le parti qui costituite dichiarano di ben conoscere e che vengono depositati agli atti del Comune di San Zeno di Montagna;

- che il Responsabile del Procedimento, con istruttoria tecnica n. ___/___ del ___/___/____, ha espresso parere favorevole dal punto di vista urbanistico al progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del suddetto Piano urbanistico attuativo;

- che ha ottenuto per la Richiesta di Parere alla Soprintendenza istruttoria favorevole n. ___/___ del __.__.____ in merito al progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del suddetto Piano Urbanistico Attuativo;

- che, in ordine al medesimo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, è stato ottenuto l'Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio di Verona;

- che la Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del ___/___/____ ha approvato il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del suddetto Piano Urbanistico Attuativo;

- che il PUA non comporta alcun onere per l'Amministrazione Comunale, in quanto le opere previste dal piano medesimo sono a totale carico della Ditta lottizzante;

- che il Piano urbanistico attuativo è divenuto efficace ai sensi dell'art. 20, comma 8°, della Legge Regionale 23/04/2004 n. 11.

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra il Comune e la Ditta lottizzante in ordine alla realizzazione del piano di cui trattasi, i componenti convergono e stipulano quando segue:

ART. 1

AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

L'autorizzazione alla realizzazione del Piano urbanistico attuativo s'intende concessa dal "COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA" alla Ditta lottizzante con salvezza dei

diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 2

ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta lottizzante presta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la disponibilità degli immobili descritti al successivo articolo 3 e si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo secondo gli elaborati di progetto elencati in premessa, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale tra loro.

ART. 3

DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta lottizzante, dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal Piano urbanistico attuativo oggetto della presente convenzione ed indicate nel successivo art. 13 (tredici), essendo i predetti cespiti immobiliari pervenuti

- a Cortese Romana con Atto di Compravendita in data 19/05/1972 n. 2726 di Repertorio Notaio Angelo Iacobelli di Caprino Veronese registrato a Caprino Veronese il 25/05/1972 al n. 159 Vol.32.

ART. 4

OBBLIGHI DEL 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 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.

ART. 5

CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La capacità insediativa ed il dimensionamento del Piano urbanistico attuativo, così come risultano dall'attuazione delle previsioni del P.A.T. e del P.I. dalla tavola di progetto, sono i seguenti:

Z.T.O. "C2/9"

⇒ Area di intervento come da P.I in Z.T.O. "C2"	mq.	3.950,00
⇒ Perimetro ambito di intervento da P.I.	ml.	422,00
⇒ Indice edificabilità territoriale	mc./mq.	0,5063
⇒ Volume edificabile P.U.A. (3.950,00 x 0,5063)	mc.	2.000,00
⇒ Numero abitanti insediabili (2.000,00/150)	N.	13,33

AREE A STANDARD:

	TIPOLOGIA STANDARD	PREVISTI DA P.A.T. mq	PREVISTI IN PROGETTO mq
STANDARD PRIMARI	PARCHEGGI		124,00
	AREE PER SERVIZI PUBBLICI A VERDE ATTREZZATO		56,00
	TOTALE	179,95	180,00
STANDARD SECONDARI	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO AGGIUNTIVO		295,00

	TOTALE	293,26	295,00
--	--------	--------	---------------

La proprietà a seguito di frazionamento catastale approvato dall'UTE di Verona in data __.__.____ è stata così frazionata:

Foglio __, mappale n. ____ di mq ____;

Foglio __, mappale n. ____ di mq ____;

Foglio __, mappale n. ____ di mq ____;

Foglio __, mappale n. ____ di mq ____;

Foglio __, mappale n. ____ di mq ____;

Foglio __, mappale n. ____ di mq ____;

Foglio __, mappale n. ____ di mq ____;

Foglio __, mappale n. ____ di mq ____;

Foglio __, mappale n. ____ di mq ____;

Foglio __, mappale n. ____ di mq ____;

Foglio __, mappale n. ____ di mq ____;

Le disposizioni planivolumetriche degli edifici dei lotti non devono intendersi come rigida prefigurazione volumetrica degli stessi, ma solo indicative.

Per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la copertura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, ecc. Entro tali limiti la superficie coperta consentita potrà essere liberamente articolata, purché la sagoma risultante sia contenuta nell'involucro massimo individuato dai parametri prefissati.

ART. 6

**ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E
SECONDARIA NELL'AMBITO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

La Ditta lottizzante assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale tra loro, l'esecuzione integrale, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo e precisamente:

- a. **strade e marciapiedi** con relativa segnaletica orizzontale e verticale in conformità al D.Lgs. 30/04/1992 n. 285, e successive modifiche ed integrazioni, e al D.P.R. 16/12/1992 n. 495, e successive modificazioni ed integrazioni, sistemazione e ripristino della strada di accesso esistente;*
- b. **spazi di sosta e di parcheggio**, con relativa segnaletica orizzontale e verticale, per **mq 124**;*
- c. **spazio a verde**, giochi e arredo urbano, per **mq. 56,00**;*
- d. allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;*
- e. rete di pubblica illuminazione con allacciamento alla rete esistente che dovrà essere conforme alla L.R. n. 17/2009 sull'inquinamento luminoso;*
- f. rete di fognatura per scarichi civili o assimilabili ai civili, con allacciamento alla fognatura comunale;*
- g. rete acque meteoriche di verde, parcheggi e svassi di ingresso ai lotti con invasi sotterranei a lenta dispersione;*
- h. allacciamento alla rete idrica;*
- i. allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano;*
- j. allacciamento alla rete telefonica.*

I lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno realizzati in conformità al progetto approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ___ del _____, esecutiva.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 86 della L.R. 61/1985, si dà atto che l'importo delle opere di **urbanizzazione primaria** da realizzare ai sensi del presente articolo, commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, è di Euro **75.844,23** al netto di I.V.A inoltre si dà atto che l'importo delle opere di **urbanizzazione secondaria** da realizzare ai sensi del presente articolo, commisurato ai costi reali secondo stime

analitiche, è di Euro **3.220,38** al netto di I.V.A.

La Ditta lottizzante si impegna ad iniziare i lavori di cui ai precedenti commi entro 1 (uno) anno dal rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a ultimarli entro il termine previsto di anni 3 (tre) dalla data del loro formale inizio.

La Ditta lottizzante dovrà comunicare al Comune, con almeno 5 (cinque) giorni di anticipo, la data di inizio lavori, nonché il nominativo ed i dati anagrafici e fiscali del professionista abilitato incaricato della Direzione Lavori, unitamente a quello delle Ditte esecutrici dei lavori stessi.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24/07/1996 n. 503, e successive modifiche e integrazioni, "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, negli spazi e servizi pubblici".

Gli allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche sono da considerarsi a tutti gli effetti parte integrante e inscindibile delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente articolo e, pertanto, dovranno anch'essi essere collaudati ed approvati dagli Enti Eroganti i servizi medesimi prima dell'esecuzione del collaudo di cui all'art. 10 (ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA).

Nella realizzazione dell'intervento relativo alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente articolo la Ditta lottizzante avrà l'obbligo di avvalersi, nelle fasi di progettazione ed esecuzione dei lavori, di soggetti in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal D.Lgs n. 163/2006, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 2, comma 2, lett. d ter) della L.R. n. 27/2003.

ART.7

MODALITA' DI AFFIDAMENTO E DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Nell'affidamento ed esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente articolo 6 (ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NELL'AMBITO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO), da realizzarsi a parziale scomputo del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, di cui all'art. 16, comma 2, del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 28, comma 5, della L.n. 1150/1942, la Ditta Lottizzante dovrà dare puntuale applicazione alla disciplina prevista dall'art. 36, commi 3 e 4 del D.L. n. 136 del 12.04.2016 adeguato al D.L. n. 76 del 16.07.2020 convertito in Legge n. 120 del 11.09.2020.

In particolare la Ditta Lottizzante, successori e aventi causa, dovrà:

- aggiudicare l'appalto dei lavori per le opere di Urbanizzazione Primaria di importo pari ad € 75.844,23 mediante affidamento diretto in base all'Art. 36 comma 4 del D.L. 50/2016;
- aggiudicare l'appalto dei lavori per le opere di Urbanizzazione Secondaria di importo pari ad € 3.220,38 mediante affidamento diretto in base al D.L. 50/2016 adeguato dalla legge n.120 del 11.09.2020 Art. 1 comma 2 lettera a.

ART. 8

CAUZIONI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'articolo 6 "ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NELL'AMBITO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO" della presente convenzione è stata costituita dalla Ditta lottizzante, mediante polizza fideiussoria n. _____ del _____, rilasciata dal _____ a favore del "COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA" (VR) di Euro **75.844,23** (euro

settantacinquemilaottocentoquarantaquattro/23), pari cioè all'importo presunto dei lavori, commisurati ai costi reali secondo stime analitiche delle opere di **urbanizzazione primaria** e mediante polizza fideiussoria n. _____ del _____, rilasciata dalla _____, Agenzia _____ a favore del "COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA" (VR) di Euro **3.220,38** (euro tremiladuecentoventi/38), pari cioè all'importo presunto dei lavori, commisurati ai costi reali secondo stime analitiche, delle opere di **urbanizzazione secondarie**.

Le garanzie cesseranno soltanto dopo che la Ditta lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dal seguente ART. 10 (ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA).

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta lottizzante, come sopra rappresentata, autorizza il Comune di San Zeno di Montagna a disporre delle garanzie fornite nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1944 e 1945 del C.C.

ART. 9

SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA E REVOCA

DELL'AUTORIZZAZIONE

Qualora il Responsabile dell'Area Tecnica, ovvero il collaudatore, rilevino inadempienze o irregolarità nelle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 6, 6/bis, 7, il Responsabile dell'Area Tecnica intimerà alla Ditta lottizzante l'esatto adempimento di quanto convenuto; se la Ditta lottizzante non ottempererà nel tempo previsto dall'atto di diffida, il Responsabile dell'Area Tecnica disporrà la sospensione dell'autorizzazione a lottizzare nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Resta in facoltà del Comune di provvedere all'esecuzione d'ufficio di cui al successivo

art. 18 (Rivalsa).

ART. 10

ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE

DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Ditta lottizzante, a mezzo del qui costituito suo legale rappresentante, si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'art. 6 (sei), 7 (sette) entro il termine di tre anni dalla data di inizio lavori.

L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale di fine lavori redatto dal Direttore Lavori in contraddittorio con il Responsabile dell'Area Tecnica e del collaudatore in corso d'opera.

Il collaudo finale dei lavori dovrà essere eseguito da un tecnico, avente la relativa competenza professionale, nominato dal Comune.

Tutte le spese di collaudo saranno a carico della Ditta lottizzante.

La nomina del collaudatore da parte del Comune avverrà contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

L'accertamento della conformità dei lavori eseguiti sarà effettuata per tempi successivi e precisamente:

- a) dopo la costruzione di tutti i servizi, mediante attestazione del Collaudatore;
- b) dopo il completamento di tutte le opere previste, mediante certificato di collaudo definitivo.

Non appena terminati e attestati i lavori di tutte le opere di urbanizzazione come indicato alla precedente lett. a), potrà, a richiesta, provvedersi alla riduzione del 50% della garanzia di cui all'art. 8 (otto)

Il rimanente 50% della garanzia sarà svincolato dopo il definitivo collaudo di tutte le opere previste.

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. 8 (otto), ma rimanendo, comunque, la Ditta lottizzante impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si rendesse necessaria.

Alle operazioni di collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori designato dalla Ditta lottizzante o chi lo sostituirà in caso di impedimento, nonché il Responsabile dell'Area Tecnica.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro sei mesi dalla data di presentazione al Protocollo dell'Ente della dichiarazione di fine lavori del Direttore dei Lavori.

Il certificato di collaudo dovrà essere approvato entro due (due) mesi dalla data di cui al comma precedente e l'atto di approvazione costituisce atto di presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Per l'esecuzione del collaudo e conseguenti adempimenti si seguiranno in ogni caso le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché le specifiche UNI - CEI.

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

In caso di omissione e/o esecuzione di opere non conformi alle norme tecniche, spetta al collaudatore valutare se le stesse siano accettabili e/o da demolire e ricostruire.

Nel caso le opere siano state realizzate con materiali e tecnologie di minor valore rispetto a quanto previsto dalle norme tecniche e queste siano comunque accettabili, il collaudatore determinerà, in contraddittorio con il Direttore dei Lavori, la differenza di valore sulla base del costo di costruzione e il relativo importo dovrà essere

versato, entro trenta giorni dalla determinazione, da parte della Ditta lottizzante in favore del Comune.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, viene esclusa la competenza arbitrale e si individua quale foro competente il Tribunale di Verona.

A carico della Ditta lottizzante rimane in ogni caso la responsabilità decennale nelle ipotesi previste dall'art. 1669 Codice Civile ed, inoltre, la garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera non conosciuti e non riconoscibili in sede di collaudo (artt. 1667 e 1668 Codice Civile e art. 141, comma 10, D.Lgs. 163/2006).

ART. 11

MANUTENZIONE AREE VERDE E STRADALI

E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE

Per tutto il periodo antecedente la presa in carico delle opere da parte del Comune le aree di circolazione mantengono la qualifica di "aree private del Piano urbanistico attuativo".

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

Ad ogni incrocio dovranno essere apposte, a cura e spese della Ditta lottizzante, successori ed aventi causa, targhe che indichino la qualifica di "strade private di lottizzazione". La manutenzione delle strade, delle aree verdi e degli impianti sarà a carico della Ditta lottizzante, successori ed aventi causa, e cesserà solo dopo la presa in carico del Comune delle stesse; nel periodo di tempo intermedio, tra il collaudo definitivo e l'atto di trasferimento delle aree, le aree destinate a strade assumeranno la qualifica temporanea di "strade private di lottizzazione" con servitù di pubblico uso e passaggio.

La Ditta lottizzante rimarrà comunque responsabile sotto il profilo civile e penale per l'esecuzione delle opere fino alla data di approvazione degli atti di collaudo ed inoltre avrà l'obbligo di apporre e mantenere efficiente la segnaletica stradale, orizzontale e

verticale, in conformità con il vigente codice della strada e di assumere ogni onere inerente e conseguente alla manutenzione e gestione delle aree ed opere oggetto della presente convenzione.

ART. 12

PERMESSI A COSTRUIRE – CERTIFICATI DI AGIBILITÀ

Il Comune rilascerà i permessi a costruire nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano urbanistico attuativo.

I permessi a costruire potranno essere rilasciati dopo l'attestazione di cui all'art. 10 (dieci), comma 6, punto a), che è condizione indispensabile per il rilascio dei singoli permessi a costruire sui lotti serviti.

Negli atti di trasferimento degli immobili oggetto della lottizzazione dovrà essere fatto espresso richiamo alle prescrizioni contenute nella presente convenzione ed, in particolare, con riferimento agli articoli 4 (quattro), 6 (sei), 7 (sette), 8 (otto), 9 (nove), 10 (dieci) e 11 (undici).

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 a costruire, del contributo previsto dall'art. 16 (sedici) della predetta Legge, nella misura che risulterà quantificabile sulla base delle deliberazioni consiliari al momento vigenti.

Il certificato di agibilità relativo ad ogni singolo lotto non potrà essere richiesto e rilasciato prima dell'approvazione dell'atto di Collaudo finale delle Opere di Urbanizzazione da parte della Giunta Comunale come dalla presente convenzione.

ART. 13

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. 14

CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E

STRADE

Le aree destinate a verde e parcheggi resteranno di proprietà privata con vincolo di uso pubblico e sono censite al NCT del Comune di SAN ZENO DI MONTAGNA, rispettivamente come segue:

Foglio _____, mappale numero:

_____ - Ha _____ - RD € _____ - RA € _____;

_____ - Ha _____ - RD € _____ - RA € _____;

_____ - Ha _____ - RD € _____ - RA € _____;

per un totale di Ha _____ relativamente alle aree destinate a verde primario;

Foglio _____, mappale numero:

_____ - Ha _____ - RD € _____ - RA € _____;

per un totale di Ha _____ relativamente alle aree destinate a parcheggi primari;

Foglio _____, mappale numero:

_____ - Ha _____ - RD € _____ - RA € _____;

per un totale di Ha _____ relativamente alle aree destinate a strade e marciapiedi;

Foglio _____, mappale numero:

_____ - Ha _____ - RD € _____ - RA € _____;

_____ - Ha _____ - RD € _____ - RA € _____;

_____ - Ha _____ - RD € _____ - RA € _____;

_____ - Ha _____ - RD € _____ - RA € _____;

per un totale di Ha _____ relativamente alle aree per urbanizzazione secondaria;

Si precisa, altresì, che tutti i predetti cespiti immobiliari traggono la propria attuale consistenza dal tipo di frazionamento Mod. 51 n _____/_____ approvato dall'U.T.E. in data ____/____/_____.

ART. 15

SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI

DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85, ultimo periodo del primo comma, lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria.

Ai sensi e per gli effetti dell' art. 86 della L.R. 61/85, si dà atto che l'importo delle opere di **urbanizzazione primaria**, da realizzare come previsto dal precedente art. 6 (sei) commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, è di Euro **75.844,23** (Euro settantacinquemilaottocentoquarantaquattro/23) al netto di I.V.A., inoltre si dà atto che l'importo delle opere di **urbanizzazione secondaria** da realizzare, commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, è di Euro **3.220,38** (Euro tremiladuecentoventi/38) al netto di I.V.A.

In forza dell'esecuzione diretta da parte della Ditta lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria, in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire non saranno dovute le quote di contributo relative agli oneri di urbanizzazione primaria.

Con la presente convenzione, ai sensi dell'art. 63 della L.R. n. 61/85, vengono realizzate delle opere di urbanizzazione secondaria.

Pertanto in sede di rilascio dei permessi a costruire il concessionario ha diritto allo scomputo, a norma dell'art. 86 della succitata legge, della quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati ai sensi delle tabelle regionali vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi a costruire, consistente nella quota percentuale delle opere realizzate secondo quanto stabilito dagli articoli precedenti e secondo quanto stabilito nella seguente tabella:

NUMERO LOTTO	SUPERFICIE	SCOMPUTO ONERI SECONDARI
LOTTO 1	1174,00	1.099,04
LOTTO 2	1133,00	1.060,67
LOTTO 3	1133,00	1.060,67
	TOTALE	3.220,38

I richiedenti i permessi a costruire, siano essi gli originari lottizzanti od i successori acquirenti dei lotti, hanno diritto a tale scomputo in sede di rilascio dei permessi a costruire ad edificare, in misura proporzionale alla superficie coperta di ogni singolo permesso a costruire, secondo la tabella sopra indicata.

Se la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria è uguale o inferiore alla somma dei costi delle opere di urbanizzazione convenzionate, nulla è dovuto; se la quota di contributo è superiore, il concessionario pagherà la differenza.

ART. 16

ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

La Ditta lottizzante, a mezzo del qui costituito suo legale rappresentante, assume specifico impegno di trasmettere ad ogni altro suo avente causa gli obblighi, sempre che 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 urbanistico attuativo.

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

ART. 17

VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Le istanze per le concessioni edilizie dovranno essere presentate entro il termine di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano urbanistico attuativo, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo

indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Piano stesso.

ART. 18

RIVALSA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione della Ditta lottizzante ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, anche sulle garanzie di cui all'art. 8 (otto), quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con l'avviso non inferiore a 3 (tre) mesi.

ART. 19

SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, compresi i diritti di segreteria di cui alla Tabella D della Legge 604/1992, e successive modifiche ed integrazioni, sono a carico della Ditta lottizzante che, a mezzo del qui costituito suo legale rappresentate, dichiara di assumerle.

Per il presente atto, relativamente alle aree cedute a titolo gratuito al Comune, si invocano i benefici fiscali di cui all'art. 3 del D.P.R. 26/10/1972 n° 637.

ART. 20

RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale esonerando il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Verona, quale Conservatore dei RR.II. di Verona, da qualsiasi responsabilità in merito.

ART. 21

ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione ha immediata efficacia dalla data della sottoscrizione della stessa.

ART. 22

ALLEGATI

Le parti dispensano espressamente me Notaio dalla lettura di tutti gli allegati.

Quest'atto fu da me Notaio letto, alla continua e contemporanea presenza di entrambi i testimoni, ai richiedenti ed a mia interpellanza dichiarato dagli stessi conforme alla loro volontà. Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio consta di numero facciate, di cui occupate per intero e fin qui della _____.

LA DITTA LOTTIZZANTE

(_____.)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

(_____.)

IL Notaio

(_____)