

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE
DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA**

Tra i sottoscritti:

ZENARO GIANCARLO, nato a Colognola ai Colli il 24 Settembre 1955, domiciliato, per la carica, presso la sede Municipale, che interviene al presente atto, nella sua qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici Edilizia Privata ed Urbanistica, giusto Decreto di nomina Sindacale del 06 luglio 2016 prot. n. 10.437, per conto del COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI, con sede in Colognola ai Colli, Piazzale Trento n. 2, C.F. 00267000230 e quindi in legale rappresentanza del Comune medesimo, in esecuzione della Delibera Giunta Comunale Reg. Delib. N° in data, esecutiva a norma di legge che in copia conforme qui si allega sotto la lettera 'A', da una parte;

il Signor GIANNI GHIOTTO nato a San Bonifacio (VR) il 01/06/1960 e residente in Colognola ai Colli (VR), via Nogarola, 12/B, Codice Fiscale GHT GNN 60H01 H783Q;

il Signor PAOLO FASOLI nato a Verona il 27/06/1959 e residente in Illasi (VR), via Dante Alighieri, 32, Codice Fiscale FSL PLA 59H27 L781S;

in seguito denominati “Ditta concessionaria”,

premessi che:

- l'area ed i fabbricati oggetto di intervento sono classificati dal vigente Piano degli Interventi parzialmente in zona agricola E2/B e parzialmente in zona BC/1 - Bene Culturale n.1, riclassificati interamente in zona BC/1 - Bene Culturale n.1, ai sensi dell'art. 112 punto 2) delle vigenti Norme Tecniche Operative ;
- l'area oggetto della presente convenzione è censita al Catasto terreni del Comune di Colognola ai Colli al Foglio n. 2 mappali n. 60, 469 parte e 474;
- la proprietà ha presentato in data 04/05/2016 prot. n. 6.664, con successive integrazioni in data 16/09/2016 prot. 13.773 e in data 31/10/2016 prot. 16.411, una richiesta per l'attuazione di un Piano di Recupero secondo elaborati di progetto a

firma dell'Arch. Guido Pigozzi con studio in Tregnago (VR) Via Borghetti n. 5,
costituita da:

- Documentazione fotografica
- Relazione tecnico-illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Sottoservizi: relazione - schemi grafici – quantificazione di spesa
- TAV 1 INT – inquadramento urbanistico
- TAV 2 – dimostrazione superfici, volumi e standard urbanistici
- TAV 3 INT – planimetria generale - stato attuale e stato di progetto
dimostrazione standards urbanistici
- TAV 4 – stato attuale e di progetto - pianta complessiva piano interrato
- TAV 5 – edificio A – stato attuale e stato di progetto
- TAV 6 – edificio B - stato attuale e stato di progetto
- TAV 7 – edificio C – stato attuale e stato di progetto
- TAV 8 INT - sistemazione area esterna con indicazione dei materiali
- Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica
dell'intervento;
- Schema di convenzione urbanistica;
- Prontuario di mitigazione ambientale.

- con la sopra allegata delibera di Giunta Comunale n. del
..... è stato approvato il Piano di Recupero di Iniziativa
Pubblica presentato dalla “Ditta concessionaria”;

- che la ditta Concessionaria intende realizzare il Piano di Recupero secondo quanto
previsto e specificato nella precisata delibera e relativi elaborati che si trovano
allegati agli atti del Comune.

Ciò premesso

- tra il Comune di Colognola ai Colli come sopra rappresentato e la Ditta
concessionaria, si conviene e si stipula quanto segue, precisando che tutte le
premesse di cui sopra costituiscono parte integrante e sostanziale della presente
convenzione:

Articolo 1

Attuazione del piano

La ditta concessionaria, che presta al Comune di Colognola ai Colli la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità dell'immobile descritto in premessa, si impegna a dare esecuzione al Piano di Recupero di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto ed allegati agli atti del Comune che devono intendersi quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni che da questa derivano per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Articolo 2

Dichiarazione di proprietà

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

Articolo 3

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Costituzione di servitù ad uso pubblico

La ditta concessionaria con il presente atto si obbliga:

A) a progettare tutte le opere di urbanizzazione relative al Piano di Recupero, secondo le indicazioni esecutive impartite dal Comune o dagli Enti di gestione dei vari servizi pubblici;

B) ad istituire vincolo di destinazione pubblica relativamente agli standards urbanistici minimi previsti dall'art. 7 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 31 comma 3 lettera c) della L.R.V. 11/04, secondo le previsioni contenute nelle dimostrazioni grafico analitiche della Tavola n.2, Tavola n. 3 e Sottoservizi: relazione - schemi grafici – quantificazione di spesa.

A tal fine la Ditta concessionaria, ai sensi del 1° comma dell'art. 32 della L.R.V. 11/2004, vincola ad uso pubblico le aree destinate a:

verde pubblico	= mq. 123,50
parcheggi	= <u>mq. 424,00</u>
Tot.	= mq. 547,50.

Per garantire la fruibilità delle aree da adibire a standards, la Ditta concessionaria vincola come destinazione d'uso l'accesso stradale alle aree adibite a parcheggio ed al verde pubblico, per una superficie pari a mq. 296,00.

C) ad includere negli eventuali rogiti di vendita dei singoli lotti, eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore dell'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli o di altri Enti di gestione di Servizi pubblici quali elettrodotti, gasdotti, acquedotti, che si rendessero necessarie per la corretta realizzazione dei Servizi stessi.

D) Ad eseguire altresì a proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione sotto la sorveglianza del Comune di Colognola ai Colli, cui spetta il collaudo finale delle opere, fermo restando che tutti i relativi costi ed oneri sono a carico della ditta concessionaria.

- Opere stradali;
- linea elettrica;
- rete di acquedotto;
- rete di dispersione delle acque nere;
- rete di raccolta e dispersione delle acque meteoriche
- allacciamento generale alla rete telefonica.-

Sono altresì a carico della ditta concessionaria:

- la realizzazione degli allacciamenti delle nuove infrastrutture alle preesistenti reti (energia elettrica, illuminazione pubblica, acquedotto, rete telefonica);
- la chiusura delle maglie dei predetti servizi a rete che si rendesse necessaria per esigenze di servizio degli Enti di gestione;
- il potenziamento delle reti esistenti dei predetti servizi che a causa del nuovo insediamento si dimostrassero insufficienti;
- la realizzazione completa, ivi compreso le aree destinate a divenire patrimonio comunale, degli allacciamenti a tutti i servizi a rete realizzati internamente all'ambito di intervento.

Articolo 4

Modalità e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione risulteranno definite dal "progetto delle urbanizzazioni", in base al quale, il Responsabile del Settore Servizi Tecnici Edilizia Privata ed Urbanistica, rilascerà il Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse.

In merito all'affidamento dei lavori viene dato atto che, a seguito delle sopravvenute variazioni del quadro normativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno dei piani urbanistici attuativi introdotto inizialmente nell'art. 32, comma 1, lettera g), del Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i., l'importo delle opere di urbanizzazione previste non ricade più nel regime sottoposto al procedimento ad evidenza pubblica alla luce dell'introduzione da parte del legislatore del comma 2 bis nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

E' ammesso il trasferimento frazionato a terzi delle obbligazioni inerenti le opere di urbanizzazione ed è fatto obbligo alla Proprietà di dare immediata comunicazione al Comune dei nuovi soggetti a qualunque. Al Comune è riconosciuta la facoltà di imporre l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedenti citate opere primarie a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti già ultimati o per necessità di esercizio di servizi di rete.

La ditta concessionaria si impegna ad iniziare le opere entro un anno dal ritiro del permesso di costruire e ad ultimarle entro cinque anni dalla data di inizio lavori.

Articolo 5

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

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

La ditta concessionaria in particolare, solleva sin d'ora il Comune di Colognola ai Colli relativamente alle modalità di accesso lungo via Forzietto, lungo la strada comunale della Casetta sia per le attività derivanti dal futuro cantiere di apprestamento delle opere, sia dell'attività derivanti dall'esercizio della futura turistico-ricettiva.

In particolare la ditta concessionaria assume a proprio carico la manutenzione della rete stradale di accesso, in relazione ad eventuali danni provocati dal traffico veicolare derivante dall'intervento edilizio.

A tal fine si dispone che al momento dell'inizio dei lavori venga eseguito un verbale di sopralluogo tra il Responsabile del Settore Tecnico Edilizia Pubblica, la ditta concessionaria, il Direttore dei Lavori, con il quale anche tramite adeguata documentazione fotografica, venga documentato lo stato

dei luoghi prima dell'intervento relativo al Piano di Recupero, in modo tale da determinare ogni eventuale successivo danno derivante dal transito veicolare.

Articolo 6

Allacciamento ai pubblici servizi

La ditta concessionaria si impegna ad assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare l'area oggetto di urbanizzazione ai pubblici servizi in conformità al progetto citato:

- ◆raccordo stradale alla via comunale;
- ◆linea elettrica;
- ◆rete di acquedotto;
- ◆rete di dispersione delle acque nere;
- ◆rete di raccolta e dispersione delle acque meteoriche
- ◆allacciamento generale alla rete telefonica.-

Tutte le opere assunte in proprio dalla ditta lottizzante o affidate ai diversi enti o società dovranno essere concordate con gli Uffici Tecnici del Comune e degli Enti preposti alla erogazione dei servizi citati, in modo da armonizzare gli allacciamenti ed i nuovi impianti con quelli preesistenti o in programma.

Articolo 7

Fideiussione

La ditta concessionaria si impegna a presentare per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione polizza fideiussoria a favore del Comune di Colognola ai Colli dell'importo di Euro 44.580,23.

Articolo 8

Tracciamento dei confini

La ditta concessionaria si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene al progetto stesso in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con la apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme dell'intervento con gli opportuni riferimenti. In questa fase di definizione dei

confini, come pure nelle fasi successive, la ditta concessionaria potrà apportare lievi modifiche alla perimetrazione, motivate da condizionamenti particolari non prevedibili in fase di progetto, purché esse non alterino le linee essenziali del piano, né mutino le dimensioni o le caratteristiche delle strade e degli spazi pubblici, avvengano nel pieno rispetto dei rapporti quantitativi di superfici e volumi previsti dal piano e comunque soltanto dietro autorizzazione degli organi comunali.

Articolo 9

Esecuzione delle opere e rilascio dei permessi di costruire

Certificato di Agibilità

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

Il rilascio dei certificati di agibilità, è subordinato alla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione ed al loro avvenuto collaudo.

Articolo 10

Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse che non risultino attuate.

Articolo 11

Vigilanza

Il Responsabile del Settore Servizi Tecnici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato. Qualora siano riscontrate difformità realizzative, l'Amministrazione Comunale diffida la ditta concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti artt. 8 e 9.

Articolo 12

Deroga del Responsabile del Settore Servizi Tecnici

Il Responsabile del Settore Servizi Tecnici si riserva la facoltà di derogare alle norme del presente atto d'obbligo ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico. In sede di

esame del progetto esecutivo dei fabbricati, potranno essere inoltre consentite modificazioni a condizione però che non vengano alterate le caratteristiche fondamentali del Permesso di Costruire.-

Articolo 13

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

La ditta concessionaria eseguendo opere di urbanizzazione funzionali esclusivamente al proprio ambito, tendenti a consentirne il cambio d'uso, non viene ammessa allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La ditta concessionaria s'impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al momento della presentazione dei singoli interventi edilizi secondo gli importi derivanti dall'applicazione delle tabelle parametriche Regionali vigenti al momento del ritiro dei singoli titoli abilitativi.

Articolo 14

Sanzioni

Nel caso di violazione degli impegni convenzionali di cui ai punti precedenti, la ditta concessionaria dovrà versare a titolo di sanzione una somma variabile da €516,00 a €2.582,00. Tale sanzione sarà applicabile esclusivamente nel caso in cui non vengano osservati parzialmente gli impegni convenzionali. Nel caso di inosservanza totale degli obblighi convenzionali sarà introitata la polizza fidejussoria.

Articolo 15

Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporterà la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni medesime.

Articolo 16

Spese

Tutte le spese relative alla stipula del presente atto, e sue conseguenti, sono a carico delle Proprietà proponenti il Piano Urbanistico Attuativo.

Articolo 17

Registrazione e Trascrizione

Le parti acconsentono che il presente atto venga depositato in copia sia all’Agenzia delle Entrate – Unità Locale di Soave – per la sua registrazione sia all’Agenzia del Territorio per la Provincia di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare per la sua trascrizione con espresso esonero da ogni responsabilità per il capo di codesta Agenzia nella sua veste di Conservatore dei Registri Immobiliari e con rinuncia all’eventuale ipoteca legale.

Richiesto io ufficiale rogante ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che, da me interpellate, in proprio o come rappresentante, lo dichiarano conforme alle loro volontà e al compito loro affidato e a conferma con me lo sottoscrivono in calce al presente e a margine delle altre pagine.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Comune di Colognola ai Colli

I proponenti
