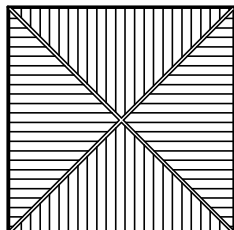


COMUNE DI PESCANTINA

PROVINCIA DI VERONA

**SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA**



**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "LA PRESA 2" IN Z.T.O. C2 DI ESPANSIONE RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO DA ESEGUIRSI IN LOC. LA PRESA PER CONTO DEI SIGG. QUARELLA ELENA , MENEGOLLI STEFANO , LAVARINI PIETRO E LAVARINI ELISABETTA .**

SCALA:

-----

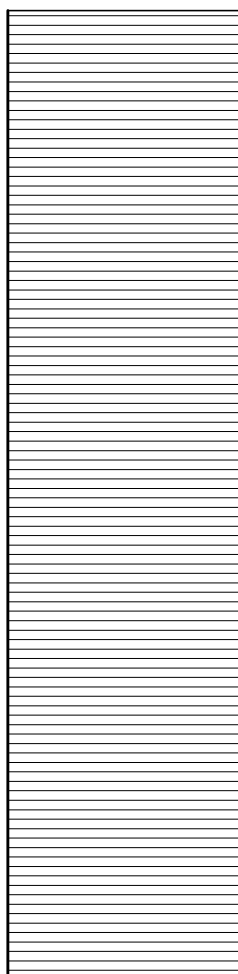
DATA :

Gennaio 2021

TAVOLA:

**10**/11

Arch. Franco Guardini  
Via C.A. Dalla Chiesa 7  
37026 Pescantina -VR  
tel 045 6700957



**I PROPRIETARI**

QUARELLA ELENA  
c.f. QRLLNE58M53B296N

MENEGOLLI STEFANO  
c.f. MNGSFN59S22G481Y

LAVARINI PIETRO  
c.f. LVRPTR54C22L781O

LAVARINI ELISABETTA  
c.f. LVRLBT58H45L781Y

**IL PROGETTISTA**  
GUARDINI ARCH. FRANCO  
cf. GRD FNC 53D12 G481O

**IL DIR. LAVORI**

**L'IMPRESA**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Repertorio n. ....

Raccolta n. ....

## **SCHEMA DI CONVENZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “La Presa 2”**

### **REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno ....., il giorno ..... del mese di .....  
in ....., nel mio Studio Notarile.

Avanti a me dott. .... Notaio in ....., con studio in Via  
....., iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Verona,

sono presenti

- FANTINATI BRUNO, nato a Verona (VR) il 5 agosto 1970, domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua dichiarata qualità di responsabile dell'area edilizia privata - urbanistica e legale rappresentante del “COMUNE DI PESCANTINA”, con sede in Pescantina (VR), via Madonna n. 49, Codice Fiscale 00661770230, che qui interviene ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del consiglio comunale n. 4 in data 16 febbraio 2010, divenuta esecutiva, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa fattami dai comparenti ed in esecuzione di determinazione in data 15 giugno 2010, n. 250 prot. gen., nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune».

- QUARELLA ELENA , nato a Bussolengo (VR) il 13 AGOSTO 1958, domiciliata a Pescantina (VR) , Viale Verona n. 26, insegnante Codice Fiscale QRL LNE 58M53 B296N, , la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

- MENEGOLLI STEFANO, nato Pescantina (VR) il 22 novembre 1959, domiciliato a Pescantina (VR), Viale Verona n. 36, pensionato, Codice Fiscale MNG SFN 59S22 G481Y;

- LAVARINI PIETRO, nato a Pescantina (VR) il 22 marzo 1954, domiciliato a Pescantina, Viale Veronan. 26, pensionato, Codice Fiscale LVR PTR 54C22 L781O, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- LAVARINI ELISABETTA, nata a Pescantina (VR) il 5 giugno 1958, domiciliata a Verona (VR) Vicolo Corte Spagnola n. 1, medico chirurgo, Codice Fiscale LVR LBT 58H45 L781Y, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «ditta proponente»;

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

### **PREMESSO**

- che il Comune di Pescantina è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato in conferenza dei servizi con la Provincia di Verona in data 27.06.2012, ratificato da parte della Giunta Regionale con Delibera n. 1494 del 31.07.2012, pubblicato sul B.U.R. n. 69 del 21.08.2012 ed efficace a termini di legge;

- di P.R.G. approvato con D.G.R.V. no 217 in data 28.01.1997 modificato con successive n. 31 Varianti Parziali;
- che ai sensi di quanto stabilito al comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. si. 11/2004, il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi (PI);
- che l'art. 6 della Legge Regionale Veneto n. 11/2004 prevede la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti terzi;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 14.11.2016 è stato preso atto dell'illustrazione da parte del Sindaco del Documento Preliminare Programmatico del Piano degli Interventi, come previsto dall'art. 18, comma 1, della L.R. Veneto si. 11/2004, che ha dato formale avvio al procedimento di partecipazione e concertazione dello strumento urbanistico in formazione.
- che sono pervenute manifestazioni di interesse finalizzate a proporre trasformazioni del territorio comunale in modifica del Piano Regolatore Generale, finalizzate alla stipula di Accordi Pubblico/Privato, ai sensi dell' art. 6 della L.R. 11/2004, per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che allo scopo di approfondire le richieste pervenute, si sono svolti più incontri di concertazione che hanno permesso di identificare quali proposte si possano concretizzare in accordi pubblico/privato;

Visti gli schemi di Accordo di pianificazione e le relative Schede Progetto, allegati sub "A" alla presente deliberazione, per costituirne parte integrante e sostanziale, da sottoscrivere tra il Comune di Pescantina e i sopra individuati proponenti;

Precisato che la determinazione del valore attribuito alla capacità edificatoria prevista negli schemi di accordo, ai fini della quantificazione del valore degli interventi di rilevante interesse pubblico che gli accordi devono soddisfare, è stata definita sulla base dei parametri perequativi fissati nell'Allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 97/2018;

Riconosciuta la sussistenza, in ordine agli schemi di accordo di cui trattasi, del rilevante interesse pubblico:

Dato atto che gli schemi di accordo rispettano le previsioni del vigente Piano di Assetto del Territorio.

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 97/2018 del 27.09.2018 avente ad oggetto *"approvazione degli indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica (ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Lr. n. 11/2004 e s.m.i. e dell'articolo 3.1 delle norme tecniche del PAT del comune di Pescantina)"* con la quale sono stati approvati gli indirizzi i criteri della perequazione urbanistica da applicare agli Accordi Pubblico Privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004, nonché in via residuale per tutti i possibili interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, ai sensi dei vigenti testi di legge.

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 11.03.2019 avente per oggetto: *"1° Piano degli interventi. Manifestazioni di interesse relative al bando per la presentazione degli accordi pubblico-privati. Valutazioni preliminari e direttive in merito all'accoglimento delle proposte"*, che ha valutato positivamente ed approvato le

proposte di Accordi Pubblico-Privato di seguito elencate inserendo alcune prescrizioni con particolare riferimento alle altezze massime dei fabbricati di futura realizzazione;

Visti i contenuti dell'Accordo Pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L. R. 23 aprile 2001 n. 11 e s.m.i. denominato "La Presa 2" stipulato in data 13 dicembre 2019 a cura del notaio Giacomo Gelmi di Verona (VR) reg.to a Verona il giorno 31.12.2019 al n. 23677 serie I e trascritto a Verona il 31/12/2019 R.G. n. 53785 e R.P. n. 37034;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 22/07/20120 con la quale veniva approvato ai sensi dell'art. 18 del Piano degli Interventi del Comune di Pescantina, adottato con Del. C.C. n. 15 del 8 aprile 2019;

Preso atto che la ditta proponente, di cui al presente atto, dichiara di essere proprietaria e di avere la piena disponibilità delle aree catastalmente descritte nel seguente modo:

**\* QUARELLA ELENA**, sopra generalizzata, per il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Pescantina (VR)

Foglio 24

- m.n. 1561 di ha 0.04.26 (ettari zero, are quattro e centiare ventisei), R.D. Euro 3,52, R.A. Euro 1,98;
- m.n. 1562 di ha 0.03.31 (ettari zero, are tre e centiare trentuno), R.D. Euro 2,74, R.A. Euro 1,54;
- m.n. 1573 di ha 0.00.52 (ettari zero, are zero e centiarecinquantadue), R.D. Euro 0,43, R.A. Euro 0,24;
- m.n. 1574 di ha 0.00.94 (ettari zero, are zero e centiare novantaquattro), R.D. Euro 0,78, R.A. Euro 0,44;
- m.n. 1575 di ha 0.00.18 (ettari zero, are zero e centiare di ciotto), R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,08;
- m.n. 1576 di ha 0.05.77 (ettari zero, arecinque e centiare settantasette), R.D. Euro 4,77, R.A. Euro 2,68;
- m.n. 1577 di ha 0.00.35 (ettari zero, arezero e centiare trentacinque), R.D. Euro 0,29, R.A. Euro 0,16;
- m.n. 1578 di ha 0.00.77 (ettari zero, arezero e centiare settantasette), R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,36;
- m.n. 1579 di ha 0.00.40 (ettari zero, arezero e centiare quaranta), R.D. Euro 0,33, R.A. Euro 0,19;
- m.n. 1583 di ha 0.00.28 (ettari zero, arezero e centiare ventotto), R.D. Euro 0,23, R.A. Euro 0,13;
- mn. 1584 di ha 0.01.20 (ettari zero, are uno e centiare venti), R.D. Euro 0,99, R.A. Euro 0,56;
- m.n. 1585 di ha 0.07.40 (ettari zero, aresette e centiare quaranta), R.D. Euro 6,11, R.A. Euro 3,44;
- m.n. 1588 di ha 0.01.62 (ettari zero, are uno e centiare sessantadue), R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 0,75;
- m.n. 1591 di ha 0.04.45 (ettari zero, are quattro e centiare quarantacinque), R.D. Euro 3,68, R.A. Euro 2,07;
- m.n. 1594 di ha 0.00.42 (ettari zero, are zero e centiare quarantadue), R.D. Euro 0,35, R.A. Euro 0,20;
- rn.n. 1595 di ha 0.00.38 (ettari zero, arezero e centiare trentotto), R.D. Euro 0,31, R.A. Euro 0,18;
- m.n. 1601 di ha 0.02.72 (ettari zero, are due e centiare settantadue) Area Rurale;
- m.n. 1602 di ha 0.00.39 (ettari zero, arezero e centiare trentanove) Area Rurale;
- m.n. 1604 di ha 0.00.04 (ettari zero, arezero e centiare quattro) Area Rurale;
- m.n. 1606 di ha 0.00.13 (ettari zero, arezero e centiare tredici) Area Rurale;
- m.n. 1607 di ha 0.00.12 (ettari zero, are zero e centiare dodici) Area Rurale;

m.n. 1720 di ha 0.00.22 (ettari zero, are zero e centiare ventidue), R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,10;  
 m.n. 1724 di ha 0.00.43 (ettari zero, are zero e centiare quarantatré, ) R.D. Euro 0.36, R.A. Euro 0.20;  
 m.n. 1728 di ha 0.01.76 (ettari zero, are uno e centiare settantasei) Area Rurale;  
 m.n. 1730 di ha 0.00.06 (ettari zero, are zero e centiare sei) Area Rurale;  
 per una superficie catastale complessiva di mq. 3.812 (tremilaottocentododici);

**\* MENEGOLLI STEFANO**, sopra generalizzato, per il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti al: Catasto Terreni del Comune di Pescantina (VR)

Foglio 24

m.n. 1240 di ha 0.02.22 (ettari zero, are due e centiare ventidue), R.D. Euro 1,83, R.A. Euro 1,03,  
 m.n. 1572 di ha 0.09.06 (ettari zero, are nove e centiare sei), R.D. Euro 7,49, R.A. Euro 4,21,  
 m.n. 1582 di ha 0.00.17 (ettari zero, are zero e centiare diciassette), R.D. Euro 0,14, R.A. Euro 0,08,  
 m.n. 1587 di ha 0.00.01 (ettari zero, are zero e centiare uno), R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01,  
 m.n. 1590 di ha 0.00.08 (ettari zero, are zero e centiare otto), R.D. Euro 0,07, R.A. Euro 0,04,  
 m.n. 1600 di ha 0.00.01 (ettari zero, are zero e centiare uno) Area Rurale,  
 m.n. 1603 di ha 0.00.47 (ettari zero, are zero e centiare quarantasette) Area Rurale,  
 per una superficie catastale complessiva di mq. 1.202 (milleduecentodieci);

**\* LAVARINI PIETRO**, sopra generalizzato, quale nudo proprietario della strada di accesso privata per la quota di 500/1000 (cinquecento millesimi),

**\* LAVARINI ELISABETTA**, sopra generalizzata, quale nuda proprietaria della strada di accesso privata per la quota di 500/1000 (cinquecento millesimi),

degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Pescantina (VR)

Foglio 24

m.n. 1124 di ha. 0.00.11 (ettari zero, are zero e centiare undici), R.D. Euro 0.09, R.A. Euro 0.05;  
 m.n. 1237 di ha. 0.02.10 (ettari zero, due e centiare dieci), area rurale,  
 m.n. 1366 di ha. 0.00.01 (ettari zero, are zero e centiare una) area rurale.,  
 m.n. 1568 di ha. 0.01.62 (ettari zero, are una e centiare sessantadue) R.D. 1.34, R.A. 0.75;  
 m.n. 1569 di ha. 0.02.34 (ettari zero, are duecento e centiare trentaquattro) R.D. 1.93, R.A. 1.09  
 m.n. 1599 di ha. 0.05.55 (ettari zero, are 5 e centiare cinquantacinque) area rurale  
 per una superficie catastale complessiva di mq. 1.173 (milleduecentosettantatre)

A) che l'utilizzazione delle aree è disciplinata dal Piano Urbanistico Attuativo denominato "La Presa 2" approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. .... del ....., ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;

B) che le aree facenti parte del P.U.A. di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale di mq 5.014 (cinquemilaquattordici), e nel vigente P.R.G. approvato sono classificate segue: Espansione residenziale tipo C2 - APP. 02 - secondo i seguenti parametri:

Superficie totale in trasformazione: mq. 5.014 (cinquemilaquattordici);

Totale volume edificabile: mc. 5.014 (cinquemilaquattordici)

- Indice edificabilità territoriale = 1,00 mc/mq;
- Rapporto di copertura fondiaria: 35%;
- Numero massimo dei piani abitabili: 2;
- Altezza massima degli fabbricati: m. 6,5 m.;
- parcheggi privati ad uso pubblico secondo quanto previsto dal P.I.

C) che la strada di accesso di cui alla presente convenzione, assoggettata a servitù di uso pubblico, ha una superficie di mq. 1.287 sulla quale la “ditta proponente” si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione mancanti;

D) che sull’area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o di altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del P.U.A. o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

E) che la conformazione dei lotti individuati all’interno del P.U.A. può subire variazioni planimetriche fermo restando invariata la superficie fondiaria di mq. 4054, il volume urbanistico massimo di mc. 5014, il rispetto del rapporto di copertura massimo del 35%.

### **VISTA**

- la deliberazione della Giunta comunale n. .... in data ....., esecutiva, con la quale veniva approvato il P.U.A. denominato “La Presa 2”;

- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito della variante al Piano urbanistico attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

- l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 19, 20, 32 e 50 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. La “ditta proponente” si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

#### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. La “ditta proponente” è obbligata in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla ditta proponente, con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest’ultimo.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla “ditta proponente” non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

### **ART. 3 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI PER REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

1. Nel caso di trasferimento a terzi della proprietà dei singoli lotti, gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, dovranno essere trasferiti in toto agli acquirenti, compresa la cauzione a garanzia di cui al successivo Art. 11 nella misura proporzionale al volume urbanistico assegnato al singolo lotto oggetto di trasferimento.

### **ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro i termini previsti dal Permesso di Costruire.

2. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l’esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell’intervento richiesto, realizzando la massicciata ed i sotto servizi.

3. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

4. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Entro lo stesso termine la ditta proponente deve aver conseguito l’ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano urbanistico attuativo.

### **ART. 5 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante del Piano Urbanistico Attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva

si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico - informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dalla ditta proponente, a sua cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principi, il Comune può, previa diffida notificata alla ditta proponente, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei lottizzanti, avvalendosi a tal fine delle somme garantite all'art. 11;

4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere;

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del D.P.R. n. 554 del 1999. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.

6. Le spese tecniche per la redazione del piano urbanistico attuativo e dei relativi allegati, sono a carico della ditta proponente.

#### **ART. 6 - DIMENSIONAMENTO DI AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

AREE A STANDARD PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA ASSOGGETTARE A SERVITU' DI USO PUBBLICO

Nella determinazione di tali aree si è tenuto conto del verde, dei parcheggi.

L'area viene determinata in complessivi mq. 454,00, (*min. mq. 446*) entro ai minimi di legge, come descritto negli elaborati grafici e coerente altresì con la disposizione di piano regolatore;



- aree per parcheggi : mq. 384;
  - aree per verde attrezzato: mq. 70
- il tutto per complessivi mq. 454,00.

#### MONETIZZAZIONE PER MANCATA CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La ditta proponente dovendo cedere per opere secondarie aree per un totale di mq. 544,00 (zona "C2" mc. 5014/150 mc ab = 33 ab x 16.50 mq/ab = mq. 544,00 e nel piano urbanistico attuativo sono previste cessioni per mq. 30,00 reale (mapp. n. 1602), si impegna a monetizzare la mancata cessione per l'importo di €. 53.183,58 ( mq 544,00-30,00 x €/mq 103.47). Tale monetizzazione sarà versata in 2 rate con le seguenti scadenze: 1a rata alla stipula della convenzione urbanistica, 2a rata entro 12 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica.

#### **ART.7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. La ditta proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, da depositare agli atti del comune, e di seguito descritte:

*sistemazione strada di accesso e strada fuori ambito;*

*percorsi pedonali;*

*spazi di sosta e di parcheggio;*

*piantumazione ed irrigazione aiuola lungo strada privata ad uso pubblico;*

*segnaletica stradale;*

*fognature per acque meteoriche e rete raccolta acque stradali;*

*rete idrica per l'acqua potabile;*

*rete di distribuzione dell'energia elettrica;*

*rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione;*

*rete telefonica fissa;*

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;

b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di

qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

#### **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

Le opere di urbanizzazione riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva (enel, telecom. pubblica illuminazione ecc.) ne seguono altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico funzionale delle stesse.

#### **ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dalla ditta proponente, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4 ed ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del DPR 380/2001.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico della ditta proponente; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere;

3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1;

#### **ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO ONERI**

Tutte le spese di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione della strada privata di accesso gravata da servitù di uso pubblico, verranno scomputate dalle monetizzazioni per le opere di urbanizzazione primaria dovute dalla ditta proponente al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della D.I.A. in quota proporzionale al volume urbanistico di ogni singolo lotto.

#### **ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato a livello di progettazione definitiva per le opere da eseguirsi a cura e spese della ditta proponente ammonta a Euro 207.000,00 (duecentosettemila/00) comprensive di spese tecniche ed iva.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la ditta proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. .... in data .....emessa da ..... società per azioni per Euro .....

Tale garanzia dovrà essere integrata qualora l'importo risultante a seguito aggiudicazione lavori risultasse economicamente superiore.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

4. 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 proponente è obbligata in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione 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.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto "iure privatorum", sia come autorità che cura il pubblico interesse.

6. La garanzia si estingue per il 100% (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 17, comma 2 e a seguito della cessione al comune delle aree destinate ad opere di urbanizzazione.

## **ART. 12 – AREE PER STANDARD PRIMARI E STRADA DI ACCESSO ASSOGGETTATE A SERVITU' DI USO PUBBLICO**

1. La "ditta proponente" promette di cedere al Comune di Pescantina che accetta, le aree destinate a strada di accesso, parcheggi e percorso pedonale identificati nel catasto terreni di Pescantina e così individuati:

- porzioni di terreno destinato a strade, percorso pedonale, parcheggi, della superficie catastale complessiva mq. 1152 censiti nel Catasto Terreni del Comune di Pescantina

- Foglio **24 (numeri provvisori come da planimetria "allegato sub a")**

PARCHEGGIO (*COMPLESSIVI MQ 375*)

Proprietà Quarella Elena

mapp 1588/a – 1585/c - 1599/c – 1601/e

Proprietà Menegolli Stefano

mapp. 1240/a – 1600 – 1572/c – 1603/d

il tutto per complessivi mq. 375

VERDE PRIMARIO (*COMPLESSIVI MQ. 71*)

Proprietà Quarella Elena

Mapp. 1585/b – 1588/b — 1601/d

Proprietà Menegolli Stefano

Mapp. 1240/c – 1272/d – 1603/c

STRADA DI ACCESSO e STRADA FUORI AMBITO (COMPLESSIVI MQ. 1287)

Proprietà Lavarini Elisabetta e Lavarini Pietro

mapp. 1567 - 1568 – 1569 – 1599/a – 1237 – 1124 – 1366

Confini: proprietà: ad est prop. Lavarini Pietro, Lavarini Elisabetta e Menegolli Stefano, a nord proprietà Lavarini Pietro, Lavarini Elisabetta, a ovest proprietà Lavarini Pietro e strada comunale di Via Pigno, a sud proprietà Comune di Pescantina.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la “**allegato sub a**”, per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa fattami dai componenti.

3. La parte cedente garantisce la piena proprietà e la legittimazione a disporre di quanto venduto, la sua libertà da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, aggravi di ogni tipo, altrui diritti di prelazione e privilegi fiscali.

4. Le parti prendono atto che lo stato delle proprietà immobiliari e la loro libertà da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, è quella del ..... come accertato nei Pubblici Registri Immobiliari attraverso l'interrogazione del sistema informatico ad eccezione di quanto indicato al comma precedente.

Pertanto la parte cedente dichiara espressamente, assumendosene l'esclusiva responsabilità d'accordo con la parte cessionaria, che dopo tale data non esistono formalità pregiudizievoli a suo carico.

5. La parte cedente dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, che si allega al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per dispensa fattami dai componenti e la stessa garantisce che il suddetto certificato si riferisce al terreno oggetto del presente atto e che quanto venduto non è interessato dai vincoli e dai divieti di cui alla Legge n. 353/2000

**ART. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo l'approvazione degli elaborati esecutivi ed al conseguente rilascio dell'autorizzazione a lottizzare, la ditta proponente potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o presentare le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al P.U.A., con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Solo le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3 comma 4, potranno beneficiare dello scomputo ai sensi della presente convenzione.

4. Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione necessarie all'apertura del cantiere;

5. La richiesta del certificato di agibilità potrà essere presentata solo previa verifica del collaudo dei sotto servizi ed alla stesura del bynder con segnaletica orizzontale e verticale provvisoria che garantisca la sicurezza stradale o in alternativa alla sussistenza del colludo definitivo delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico della ditta proponente fino alla redazione del collaudo tecnico amministrativo. Dopo il collaudo definitivo delle opere, accettato dal comune, si potrà procedere alla cessione definitiva delle aree destinate a standard primari.

#### **ART. 15 - COLLAUDO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, il lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese della ditta proponente.

2. L'operazione di collaudo si estende all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti.

In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese della ditta proponente.

#### **ART. 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto del P.U.A. è composto da:

- a) TAV. 01/11 : Inquadramento – Dati stereometrici
- b) TAV. 02/11 : Planimetria generale e piano quotato stato attuale
- c) TAV. 03/11 : Planimetria generale e piano quotato di progetto
- d) TAV. 04/11 : Profili longitudinali e trasversali stato attuale e di progetto
- e) TAV. 05/11 : Schema reti acque bianche-Acquedotto-Rete Enel-Rete Telecom-III. pubblica stato di progetto
- f) TAV. 06/11 : Planimetria generale- Sezioni stradali – Abaco materiali – Segnaletica Stato di progetto
- g) TAV. 07/11 : Manufatti e particolari costruttivi – Reti tecnologiche
- h) TAV. 08/11 : Documentazione fotografica
- i) TAV. 09/11 : Relazione tecnico descrittiva
- l) TAV. 10/11 : Schema convenzione urbanistica

m) TAV.11/11: Computo metrico estimativo

2. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la ditta proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g) h) e i) quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **ART. 17 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della ditta proponente.

#### **ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. La ditta proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. La ditta proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano degli Interventi ; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:

a) l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;

b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano Urbanistico Attuativo.

Firmato: .....

.....

.....