

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Tra i sottoscritti:

....., nato a il
....., 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
..... prot. n., 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 GONZATO ALESSANDRO nato a Soave (VR) il 04/06/1961 e residente in
Colognola ai Colli (VR), via Strà, 166/1, Codice Fiscale GNZLSN61H04I775S, in
qualità di Amministratore Unico della ditta JOHN IMMOBILIARE s.r.l., con sede in
Colognola ai Colli (VR), Via Pordenone, 3/9, C.F./Partita IVA 02595210234, in
seguito denominata “Ditta concessionaria”,

premessi che:

- l'area oggetto della presente convenzione è censita al Catasto terreni del Comune di
Colognola ai Colli al Foglio n. 3 mappali n. 26, 32, 185 ed al Catasto Urbano al
Foglio 3 mappale n. 31 sub 3, 31 sub 4, 31 sub 7, mappale n. 463 sub 1, 463 sub 2,
463 sub 3, 463 sub 4, mappale n. 948 ed al Fg. 4 m.n. 47 sub 6;

- l'area ed i fabbricati oggetto di intervento sono classificati dal vigente Piano degli
Interventi in zona Centro Storico A1/11 ed in zona Verde Privato VP/2;

- la proprietà ha presentato in data 05/08/2019 prot. n. 13522 – 13524 - 13526, con
successiva integrazione in data 19/09/2019 prot. 16.052, 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:

- TAV 1 INT – inquadramento urbanistico
- TAV 2 – calcolo superficie coperta e volume: stato autorizzato;
- TAV 3 – calcolo superficie coperta e volume: stato di variante;
- TAV 4 INT - standards urbanistici – dimostrazione volumi stato di variante;
- TAV 5 INT – planimetria generale - stato approvato;
- TAV 6 INT – planimetria generale - stato di variante;
- TAV 7 – cambio d'uso e schema distributivo – stato di variante;

- TAV 8 – opere di urbanizzazione – stato approvato;
 - TAV 9 - opere di urbanizzazione – stato di variante;
 - TAV 10 – schemi piani volumetrici – stato approvato e stato di variante;
 - TAV 11 INT – VILLA ZOPPI piante stato approvato;
 - TAV 12 INT – VILLA ZOPPI sezioni e prospetti stato approvato;
 - TAV 13 INT - VILLA ZOPPI piante stato di variante;
 - TAV 14 INT – VILLA ZOPPI sezioni e prospetti stato di variante;
 - TAV 15 INT – ANNESSI VILLA ZOPPI piante, sezioni e prospetti stato approvato;
 - TAV 16 INT – ANNESSI VILLA ZOPPI piante, sezioni e prospetti stato di variante;
 - TAV 17 – VILLA ZOPPI particolare pensiline e pergolato;
 - TAV 18 – relazione tecnica;
 - TAV 19 – Documentazione fotografica;
 - TAV 20 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - TAV 21 – Prontuario di mitigazione ambientale;
 - TAV 22 – Relazione sottoservizi;
 - Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza;
 - Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica;
 - Rilievo critico e stato di degrado con analisi dei sondaggi stratigrafici, metodologia di restauro degli intonaci e degli elementi architettonici tufaceo lapidei;
 - ALLEGATO GRAFICO al Rilievo critico e stato di degrado con analisi dei sondaggi stratigrafici, metodologia di restauro degli intonaci e degli elementi architettonici tufaceo lapidei;
 - Relazione storica;
 - Ristrutturazione paesaggistica del parco;
 - Schema di convenzione urbanistica;
- con la sopra allegata delibera di Giunta Comunale n. del è stato approvato il Piano di Recupero di Iniziativa Privata 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 05/08/2019 prot. n. 13522 – 13524 - 13526, con successiva integrazione in data 19/09/2019 prot. 16.052, 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.4 INT - Standards urbanistici.

Dall'esame istruttorio risultano dovuti i seguenti standards:

mc. 6.360,3*15 mq./100 mc. = mq. 954,045 da costituire quale superficie pubblica da destinare a parcheggio e verde.

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

parcheggi	= mq. 326,00
verde pubblico	= <u>mq. 629,00</u>
	totale = mq. 955,00.

Per garantire la fruibilità delle aree da adibire a standards, la Ditta concessionaria vincola come funzionale alla destinazione d'uso pubblico, l'accesso stradale alle aree adibite a parcheggio ed al verde pubblico, per una superficie pari a mq. 920.

Gli standards così costituiti, sono identificati nella tavola 4 INT - STANDARDS URBANISTICI – dimostrazione volumi stato di variante e cambio d'uso – calcolo standards urbanistici, e risultano catastalmente distinti al C.T del Comune di Colognola ai Colli Fg. 3 m.n. 32 parte - m.n. 130 parte – m.n. 185 parte ed al Fg. 4 m.n. 47 parte;

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 metanodotto;
- 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 (ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016), l'importo delle opere di urbanizzazione previste non ricade nel regime sottoposto al procedimento ad evidenza pubblica, ai sensi del comma 2 bis nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). 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 tre 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.

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.-

Art. 7: Collaudo

Il Comune di Colognola ai Colli nomina il Collaudatore Amministrativo delle opere richiedendo almeno 3 nominativi all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona.

Sottoporrà a collaudo le opere pubbliche non prima che siano trascorsi 30 gg. dalla data di ultimazione dei lavori, mentre le operazioni dovranno concludersi non oltre 90 gg. dalla medesima, se con esito positivo.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre Arbitri, nominati il primo dalla ditta concessionaria, il secondo dal Comune di Colognola ai Colli ed il terzo in accordo fra le parti ed, in caso di mancata intesa, dal Presidente del Tribunale di Verona.

La ditta concessionaria s'impegna a provvedere, assumendole a proprio carico, tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune di Colognola ai Colli.

Scaduto tale termine, in caso di inadempienza della ditta concessionaria, il Comune di Colognola ai Colli provvede d'ufficio, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 8.

In quest'ultima ipotesi la ditta concessionaria autorizza il Comune di Colognola ai Colli a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune di Colognola ai Colli dovrà effettuare.

Articolo 8: Fidejussione

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 € 135.649,52 (eurocentotrentacinquemilaseicentoquarantanovevirgolaquindici), secondo quanto stabilito dal Regolamento delle garanzie nelle convenzioni urbanistiche approvato con delibera Consiglio Comunale n. 41 del 15/09/2011.

Articolo 9: Tracciamento dei confini

La ditta concessionaria si obbliga a tracciare a propria cura e spese, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene al progetto stesso in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle eventuali opere interessanti l'intervento pubblico, 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 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 10: Esecuzione delle opere e rilascio dei permessi di costruire.

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.

Articolo 11: 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 12: 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 al precedente art. 4.-

Articolo 13: 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.-

ART. 14: Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Scomputo degli oneri concessori e del contributo perequativo.

La ditta concessionaria è tenuta alla corresponsione degli oneri concessori e del contributo perequativo così determinato:

Opere di Urbanizzazione primaria	€	28.708,13
Opere di Urbanizzazione secondaria	€	20.693,78
Costo di Costruzione	€	13.039,27
Contributo Perequativo	€	73.208,34
Per un importo complessivo pari ad	€	135.649,52.-

Il Soggetto Attuatore potrà essere ammesso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, nonché del contributo perequativo, ai sensi dell'art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 32 comma 5 della L.R.V. 11/04, a condizione che assuma in diretta esecuzione opere

pubbliche da concordare con l'Amministrazione Comunale, fungendo da committente e stazione appaltante delle opere pubbliche ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 D. Lgs n. 50/2016.

In tal caso dovrà essere stipulato specifico atto convenzionale integrativo al presente, disciplinante i rapporti contrattuali tra la ditta concessionaria e l'Amministrazione Comunale.

Articolo 15: Sanzioni

Nel caso di inosservanza degli obblighi convenzionali, dovuti esclusivamente alla responsabilità del concessionario, si farà ricorso all'escussione della polizza fideiussoria, con le seguenti modalità:

in caso di mancata attuazione del P.d.R. verrà introitata la somma pari ad € 30.000,00;

in caso di prolungamento delle tempistiche del P.d.R. verrà introitata la somma pari ad € 10.000,00.

Articolo 16: 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 17: Spese

Tutte le spese relative alla stipula del presente atto, e sue conseguenti, sono a carico della ditta concessionaria proponente il Piano Urbanistico Attuativo.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Comune di Colognola ai Colli

La ditta concessionaria
