

Repertorio N.

Raccolta N.

CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

Il (.....)
In alla Via n.....
Avanti a me Dottor, Notaio in Verona,
iscritto al Collegio Notarile di Verona, assistito dai
testimoni, idonei per come dichiarano ed a me noti:

sono presenti

STRAMBINI GIORGIO, nato a Zevio, il giorno 28.03.1946, domiciliato a Zevio, Via Giaron n5, (Codice Fiscale);

in qualità di legale rappresentante del Consorzio F.lli Strambini S. Maria che nel prosieguo del presente atto verrà indicato come "Ditta lottizzante"

- , nato a () il ,
che si costituisce ed agisce in quest'atto nella sua qualità di
Funzionario Dirigente dell'Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del
Territorio e Delle Attività - Servizio Urbanistica e Sportello Unico
Commercio (**giusto decreto del Sindaco n. del**) e quindi di
legale rappresentante del "COMUNE DI ZEVIIO" con sede in Zevio (VR), Via
Ponte Perez, n. 2, ove domicilia per la carica, Codice Fiscale 00660750233
a quest'atto autorizzato con delibera della Giunta Comunale in data
.....n.reg. delib. Prot. n., esecutiva ai
sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la
lettera "A";

PREMESSA

si dichiara:

- che la Ditta lottizzante è proprietaria, in ragione dei mappali
rispettivamente di seguito precisati, di un appezzamento di terreno in
Comune di Zevio (VR), di totali mq 14749(superficie reale) e mq
14.696(superficie catastale e ambito accordo di pianificazione).
- che detto terreno risulta, meglio individuato con contorno rosso
nell'estratto di mappa che in scala 1:2000, si allega al presente atto
per formarne parte integrante sotto la lettera "B";
- che la Ditta lottizzante in data prot. N. ha
presentato all'approvazione del Comune un Piano di Lottizzazione dei
terreni ora menzionati, a scopo edilizio, conforme alle previsioni del
P.A.T.;
- che detto Piano di Lottizzazione, redatto dall'Ing. Claudio Da Vià,
iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona, è costituito
dagli elaborati previsti dal regolamento edilizio ed indicati nelle norme
tecniche; detti elaborati sono depositati agli atti dell'Amministrazione
Comunale e da considerarsi come parte integrante e sostanziale del presente

atto;

- che la Commissione Edilizia Comunale, con voto in data con verbale n..... ha espresso parere favorevole con prescrizioni in merito al suddetto piano;

- che la Giunta Comunale riconosciuto che il Piano di Lottizzazione presentato dalla ditta soddisfa l'interesse pubblico, sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità ed agli usi pubblici, sia per quanto fa riferimento alle aree destinate alla costruzione di complessi pertinenti le caratteristiche di zona, ha approvato il detto piano (ed il presente atto) con delibera N..... in data, regolarmente esecutiva e come sopra allegata sotto la lettera "A", dando mandato al Funzionario Dirigente dell'Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e Delle Attività - Servizio Urbanistica e Sportello Unico Commercio di stipulare la presente convenzione.

Tutto ciò premesso a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e la Ditta lottizzante in ordine alla realizzazione del piano di cui trattasi, le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

L'autorizzazione alla realizzazione del Piano per Lottizzazione s'intende concessa dal Comune di Zevio (VR) fatti salvi i diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 2 - OBBLIGHI DELLA DITTA LOTTIZZANTE

La Ditta lottizzante si obbliga per sé, successori ed eventi causa a qualsiasi titolo - quest'ultimi in via solidale tra loro - a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione, depositato agli atti dell'Amministrazione Comunale, nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate nonché delle norme di legge vigenti e s'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 e la manutenzione delle opere di urbanizzazione (strade, impianti, campo giochi, parcheggi) senza il preventivo nulla osta del Comune. E' facoltà dell'amministrazione Comunale, in caso di violazione del presente comma, di provvedere all'escussione, parziale fino al 50% della fideiussione prestata a garanzia.

ART 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Ditta lottizzante assume per sé, successori ed aventi causa - questi ultimi in via solidale fra loro - l'onere dell'esecuzione integrale delle opere di urbanizzazione e precisamente:

- a) delle strade, dei marciapiedi e pista ciclabile;
- b) degli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) degli spazi di verde attrezzato destinati a giardini, parchi e gioco a servizio delle abitazioni;
- d) nonché con osservanza delle norme degli enti e/o le aziende di competenza:
 - 1) della rete idrica, ivi compresa la rete antincendio e di irrigazione area verde;
 - 2) della rete di raccolta acque nere;
 - 3) della rete di raccolta e smaltimento acque meteoriche;
 - 4) della rete di distribuzione della Energia elettrica;
 - 5) della rete di distribuzione del gas metano;
 - 6) della rete di pubblica illuminazione;
 - 7) della rete telefonica;

Tutte le opere di urbanizzazione verranno realizzate con l'osservanza delle

norme tecniche di esecuzione - comprensive di tipi e particolari - depositati agli atti dell'Amministrazione Comunale e sulla base del progetto generale già citato e in conformità alle prescrizioni degli enti erogatori dei servizi.

Il **Funzionario Dirigente** rilascerà il permesso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ai sensi del **D.P.R. 06/06/2001 n. 380** **previo presentazione degli elaborati esecutivi delle opere di urbanizzazione.** La Ditta lottizzante s'impegna inoltre ad iniziare i lavori di cui sopra entro e non oltre 365 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e previa approvazione, da parte dei competenti organi, dei progetti esecutivi delle opere relativi alle reti per la distribuzione dei servizi. La Ditta lottizzante dovrà comunicare all'amministrazione Comunale, mediante lettera raccomandata con almeno 15 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato dalla direzione lavori unitamente a quello della ditta esecutrice dei lavori stessi.

ART. 4 - GARANZIA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione è costituita da fidejussione, bancaria o assicurativa, rilasciata da banche o istituti a ciò espressamente autorizzati, senza clausole ed esigibili a semplice prima richiesta da parte del Comune senza formalità alcuna ed accettata dal Comune per Euro (.....) pari cioè al 100% dell'importo globale presunto dei lavori commisurato ai costi reali delle opere da eseguire secondo stime analitiche, comprensivo di spese tecniche e IVA.

La Ditta lottizzante ha prodotto polizza fidejussoria di detto importo contratta presso la compagnia di assicurazioni " " in data Polizza n. Agenzia di come i costituiti mi danno atto.

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dall'art. 7 della presente convenzione. L'Istituto di Credito o Assicurativo fidefacente e prestante garanzia è obbligato con il lottizzante a comunicare entro 24 ore eventuali modifiche delle garanzie prestate, anche nel caso di mancato o ritardato pagamento del premio. Le eccezioni nei confronti del lottizzante non sono opponibili al Comune.

ART. 5 - SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA - REVOCA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale e/o il collaudatore, se nominato, rilevi inadempimento o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il **Funzionario Dirigente** intima ai lottizzanti l'esatto adempimento di quanto convenuto. Se i lottizzanti non ottemperano nel termine previsto dall'atto di diffida, il **Funzionario Dirigente** dispone la sospensione dell'autorizzazione a lottizzare fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Resta in facoltà dell'Amministrazione di provvedere all'esecuzione d'ufficio, di cui al successivo art. 6, con oneri a carico della ditta lottizzante.

ART. 6 - ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante s'impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'art. 3 (opere di urbanizzazione primaria) entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori stessi ed a dare tempestivo avviso al Comune dell'avvenuta ultimazione.

Il Comune ne darà atto mediante accertamento da far risultare con processo verbale in contraddittorio.

Il collaudo dei lavori dovrà essere eseguito da un tecnico, iscritto ALL'Albo regionale dei collaudatori, secondo la competenza professionale, designato dal Comune a spese della Ditta per l'intera area di lottizzazione.

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

a) dopo la costruzione della massicciata e del sottofondo, nonché di tutti i sottoservizi, mediante attestazione, del tecnico designato dall'Amministrazione.

b) con collaudo definitivo dopo il completamento di tutte le opere previste, mediante regolare certificato. Lo svincolo parziale (fino ad un massimo del 50%) della polizza fidejussoria sarà possibile a seguito di approvazione del certificato del collaudatore incaricato che attesta l'esecuzione dei lavori di cui al punto a) ed il valore delle stesse.

Lo svincolo totale della garanzia sarà fatto dopo l'approvazione del collaudo definitivo. Ove nel termine stabilito la Ditta lottizzante non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, il Comune è fin d'ora autorizzato ad eseguirle d'ufficio, anche in caso di impugnativa del provvedimento di messa in mora più avanti descritto, avvalendosi a tale scopo della garanzia di cui all'art. 4, ma rimanendo comunque la Ditta impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse resa necessaria.

Alle operazioni d'accertamento e di collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori o di chi lo sostituirà in caso d'impedimento. Le operazioni di collaudo saranno effettuate sia in corso d'opera che ad ultimazione dei lavori e concluse entro sei mesi dalla data della dichiarazione di fine lavori.

ART. 7 - MANUTENZIONE AREE A VERDE E STRADALI E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE

Per tutto il periodo antecedente il collaudo e fino alla cessione al Comune, le aree di circolazione mantengono la qualifica di "strade private".

L'eventuale apposizione di targhe di denominazioni stradali e di numeri civici non muta, quindi, la condizione delle strade. La manutenzione delle strade, degli spazi a verde attrezzato e degli impianti sarà a carico della ditta lottizzante, successori e aventi causa, e cesserà solo dopo il riconoscimento di regolare esecuzione del lavoro mediante verbale di collaudo e cessione al Comune.

L'obbligo di manutenzione per le aree di cui al presente articolo resterà a carico della Ditta lottizzante, successori ed aventi causa, fino ad avvenuto trasferimento della proprietà al Comune.

ART.8 - VOLUME EDIFICABILE E RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE SUI SINGOLI LOTTI.

Il volume massimo edificabile nell'ambito dell'area interessata dal presente Piano di Lottizzazione, viene fissato in mc. 11.757. Le indicazioni per ciascun lotto della superficie fondiaria e del volume realizzabile sono indicative e non vincolanti. I volumi possono essere traslati da un lotto all'altro fermo restando la volumetria massima realizzabile, le tipologie, le altezze, gli orizzontamenti, gli allineamenti, le distanze ed ogni altro parametro qualificante il piano quali la forma delle coperture, le sistemazioni del terreno, le rampe, le recinzioni, ecc.

Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire dei fabbricati è subordinato al rilascio dell'attestazione di cui al punto a) dell'ART.6. Il certificato di agibilità dei singoli fabbricati potrà essere rilasciato solo a seguito dell'esecuzione e collaudo delle principali opere di urbanizzazione e di tutti gli allacciamenti. Si richiama in proposito quanto disposto

dall' art. 24 comma 4bis del D.P.R. 380/2001.

Per i lotti che fronteggiano la via Comunale già esistente è possibile il rilascio del Permesso di Costruire a seguito dell' inizio dei lavori di lottizzazione se muniti di accesso carraio.

ART. 9 - CESSIONE OD IMPEGNO DI CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La ditta lottizzante cede/si impegna a cedere al "COMUNE DI ZEVIO" le aree e necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie, così come individuate nel piano di lottizzazione approvato.

Le aree che costituiscono la lottizzazione in oggetto sono censite al catasto del Comune di Zevio come di seguito riportato:

N.C.T. Comune di: Zevio

Foglio 30

M.N. 326,327,458.

Prima della cessione di cui sopra la ditta lottizzante provvederà al frazionamento delle aree stesse ed alla consegna degli atti di provenienza.

Le aree cedute sono in Catasto allibrate alla ditta cedente, come risulta dai certificati catastali.

Tra confini ben noti alle parti che rinunziano, pertanto alla loro indicazione.

Garantisce la parte cedente la piena proprietà, disponibilità e libertà ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, compreso quello spettante allo Stato per l'imposta patrimoniale, degli immobili alienati, rispondendo ai sensi di legge per l'evizione e le molestie, ed autorizzano la voltura e la trascrizione del presente atto, con rinuncia all'ipoteca legale.

Ai fini fiscali le parti cedenti dichiarano che le aree cedute hanno ciascuna il valore convenzionale di Euro (.....).

Restano comunque fermi gli obblighi assunti dal lottizzante ai sensi dell'art. 3.

ART. 10 - SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 63 ed art. 86 della L.R. 27/06/1985 n. 61, al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, la ditta concessionaria avrà diritto allo scomputo delle spese sostenute dal lottizzante, successori od aventi causa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 11 - ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E VINCOLI

La ditta lottizzante assume specifico impegno a trasferire ad ogni avente causa gli obblighi, assunti con la presente convenzione, facendone espresso richiamo nei contratti di vendita degli immobili facenti parte del Piano di Lottizzazione. Negli atti di vendita dovrà inoltre essere precisato che rispetto agli obblighi suddetti la responsabilità degli acquirenti sarà tra loro solidale.

ART. 12 - SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico della Ditta lottizzante. Relativamente alle aree cedute e da cedere a titolo gratuito al Comune, s'invocano i benefici fiscali di cui all'art. 3 del D. P.R. 26/10/1972 N. 637.

ART. 13 - RINUNCIA IPOTECA LEGALE

La Ditta lottizzante dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che le potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed, all'uopo, solleva il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART.14 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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

ART.15 - ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione, mentre è vincolante sin d'ora per la ditta lottizzante diverrà tale per il Comune di Zevio non appena la stessa avrà ottenuto le approvazioni di legge.

RICHIAMO A NORME VIGENTI NOTA

Per quanto non contenuto in questo atto, si fa riferimento alle leggi e Regolamenti, sia generali che Comunali, in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150; Legge 765/67 Legge n. 10 del 28/01/1977; Legge R.V. 26/06/1985 N. 61. Legge R.V. 23.04.2004, n.11.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, dattiloscritto da persona di mia fiducia su fogli per facciate e quanto in questa , ho letto, in presenza dei testimoni ai costituiti che lo approvano e con i testimoni e me Notaio lo sottoscrivono.