

COMUNE DI VIGASIO
Provincia di Verona

CONVENZIONE CON LA DITTA " _____ " PER L'ATTUAZIONE
DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO " _____ " IN VIA _____

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. n. _____

L'anno duemilaotto addì _____ del mese di _____ in Vigasio
e nella Casa Comunale, sita in via Montemezzi n. 17, innanzi a
me _____, segretario comunale, sono presenti: **I)**

MIRANDOLA Ennio, architetto, nato a Isola della Scala il 10
febbraio 1969 residente a Vigasio in via Palestro n. 1/4, il quale
agisce non in proprio ma, ai sensi dell'art. 50 c. 2 del D.Lgs. 18
agosto 2000 n. 267, come Responsabile del Settore Tutela e
Territorio Ambiente, a ciò autorizzato con provvedimento sindacale
n° 2 del 19 gennaio 2009, avente sede nel luogo di stipula e codice
fiscale 8001429 023 5; -----

II) BUSSINELLO Flavio, nato a Verona il 31 agosto 1955,
residente in Vigasio(VR), Via Goito n. 4/a, codice fiscale
BSSFLV55M31L781F, in nome proprio ; -----

CORDIOLI Raffaello, nato a Nogarole Rocca il 03 giugno 1944,
residente in Vigasio(VR), C. Tomelleri n. 23/D i.1, codice fiscale
CRDRFL44H03F921F, in nome proprio ; -----

MANTOVANELLI Fiorenza, nata a Gazzo Veronese il 22 marzo 1953,
residente in Verona(VR), N. Toffaletti n. 4, codice fiscale
MNTFNZ53C62D957R, in nome proprio ; -----

I suddetti comparenti, della cui identità personale io
Segretario comunale sono certo, mi chiedono di ricevere il presente
atto, al quale premettono che: -----

a) nel prosieguo di quest'atto i signori proprietari saranno
indicati anche come "la Ditta lottizzante" o "la Ditta edificante" o
semplicemente "la Ditta" e il Comune di Vigasio come "il Comune"; --

b) il Comune di Vigasio è dotato di piano degli interventi
approvato con D.C.C.n.27 del 04 giugno 2016, con annessi regolamento
edilizio e norme tecniche operative(N.T.O.), che subordinano gli
interventi edilizi nelle zone trasformabili all'approvazione di uno
strumento attuativo convenzionato di cui alla L. R. 23 aprile 2004
n. 11, con applicazione degli standard urbanistici previsti dalle
Norme Operative all'art. 14 e seguenti e quindi al reperimento di
aree per standards urbanistici (parcheggi e verde pubblico); -----

c) con domanda presentata il 31 agosto 2015 ed acquisita agli atti
del Comune con prot. n.9088, venne richiesta l'autorizzazione per
l'attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo al fine di lottizzare
il terreno sito in via Goito e censito ora al catasto terreni foglio
n.10 , particelle n.1320 (porzione di), 1421, 1422, 1423, 1424, 1425,
1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1260, 1266, 817: TOTALE mq 6346; -----

d) con D.C.C. n. 4/2016 il Piano in oggetto e' stato
ritenuto ammissibile; -----

e) il suolo da utilizzare è di proprietà esclusiva delle Ditte
lottizzanti, cui è pervenuto come segue:

f) il suolo da utilizzare risulta servito e servibile da
tutti i principali servizi interrati posati su Via
Goito; -----

g) che il Consorzio di Bonifica Veronese, con nota prot. N. 5374 del
13 marzo 2017 ha espresso parere di competenza FAVOREVOLE sulla
valutazione di compatibilità idraulica, ai sensi della G.G.R.V. n.
2948/2009; -----

h) il Consiglio comunale ha approvato il piano urbanistico attuativo

e lo schema della presente convenzione con delibera n.____ del_____, esecutiva, ritenendo che l'intervento sia conforme alle previsioni dell'attuazione di manifestazione di interesse, approvata come sopra, e si appalesi idoneo a disciplinare la tutela e l'assetto del territorio interessato, anche attraverso il singolo piano attuativo;-----

i) gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo sono stati redatti dall' **ing. PERINA Filippo**, iscritto all' ordine degli INGEGNERI di Verona al n.B40 e domiciliato in Nogarole Rocca, Via Malaspina 2/a;-----

l) che detti elaborati sono stati depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data_____ prot. n.____ ;-----

m) il piano di lottizzazione non comporta alcun onere per il Comune in quanto le opere previste sono a totale cura e spese della Ditta lottizzante; -----

n) si rende ora necessaria la stipula della presente convenzione per tradurre il progetto d'intervento in impegni e obblighi che devono disciplinarne l'attuazione. -----

TUTTO CIO' PREMESSO -----

i costituiti stipulano quanto segue: -----

ART. 1 - VALORE DELLE PREMESSE E VARIE -----

1. Le premesse che precedono costituiscono patto e sono parte integrante e sostanziale del presente contratto. -----

2. Gli atti deliberativi comunali colà citati non vengono qui allegati in quanto aventi natura di atti pubblici conservati nelle raccolte dell' Ente dove l'Ufficiale rogante presta servizio, così come il presente contratto originale e, pertanto, s'intendono già agli atti dell'Ufficiale rogante stesso. -----

3. Le Parti confermano l'esattezza dei dati personali e delle sedi indicati nella loro costituzione. -----

ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'-----

1. La Ditta lottizzante dichiara di essere proprietaria esclusiva delle aree oggetto della presente convenzione e **a carico delle quali effettuare la trascrizione**, distinte in catasto terreni del Comune di Vigasio al **foglio** foglio n.10 , particelle n.1320 (porzione di), 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1260, 1266, 817, per una superficie totale di mq. 6346 in lottizzazione, confini da Nord in senso N.E.S.O.: Nord - Via Goito, Est - stradello comunale in ghiaia, Sud - foglio n.10 particella n. 712-309, Ovest - foglio n.10 particella n. 1350-1349-1325 . Salvo altri più recenti e precisi. -----

2. La Ditta lottizzante presta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà degli immobili sopra descritti, relativamente ai quali assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione, per sé stesso eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. -----

3. La Ditta lottizzante garantisce la piena proprietà e disponibilità delle aree di cui alla presente convenzione e la loro libertà da persone e cose, da servitù, ipoteche e vincoli pregiudizievoli, promettendo difesa nei casi di evizione o molestia.

4. In relazione a quanto sopra, le Parti esonerano l'Ufficiale rogante dalle visure ipotecarie e catastali. -----

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO -----

1. La Ditta lottizzante, edotta che la proposta di lottizzazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 27 aprile 2004 n. 11, deve realizzarsi con un unico disegno urbanistico concordato con l'Amministrazione comunale, fermi restando i tempi e le modalità di cui agli articoli seguenti, s'impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo denominato "P.U.A Cordioli - Mantovanelli" di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto approvati e depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data_____ prot. n._____.-----

2. La Ditta s'impegna a dare esecuzione al suddetto PUA, in particolare: -----

a) secondo le prescrizioni e descrizioni riportate nella relazione tecnico-illustrativa, nel computo metrico estimativo e nel piano finanziario, tutti depositati agli atti del Comune; -----

b) con le modifiche richieste dall' Amministrazione comunale sulla

scorta delle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e di tutti gli enti erogatori di pubblici servizi;-----

3. Più specificamente, la Ditta assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo di solidarietà sia fra i soggetti componenti la Ditta che fra i loro aventi causa. -----

ART. 4 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Ditta lottizzante s'impegna per sé, eventuali eredi od aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Vigasio le aree da destinare a strade, parcheggi, verde e attrezzature pubbliche nelle seguenti quantità, calcolata sul volume massimo ammesso che è di mc.6300:

aree per verde attrezzato, gioco/parco - mq./ab. 8,00 (min. mq 336)	mq. 370,00
aree per parcheggi - mq./ab. 8,27 (min. mq.347,34)	mq. 342,50
aree per marciapiedi, strade	mq. 610,50
Totale complessivo delle aree da cedere	mq. 1323,00

Sulla planimetria catastale allegata alla presente sono evidenziate in rosso le aree che verranno adibite a strade, verde, parcheggio, distinte come segue in catasto terreni del Comune di Vigasio al **foglio**____, particelle n.:_____TOTALE ha_____

La cessione delle opere di urbanizzazione e quella delle aree sulle quali le opere stesse insistono avverrà, **contestualmente alla stipula della presente convenzione**, secondo il frazionamento approvato dall' UTE di Verona prot. n._____ in data_____.

La Ditta Lottizzante garantisce sin da ora la piena proprietà e disponibilità delle aree **cedute**. Garantisce inoltre che gli immobili oggetto del trasferimento sono liberi da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, da oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, obbligandosi a rispondere, ai sensi di legge, per eventuali evizioni e/o molestie.-----

2. La aree suddette, corrispondono a quanto stabilito dalle N.T.O. del P.I. nonché dall'art. 20 e successivi della L.R. 11/2004. ----

ART. 5 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - MONETIZZAZIONE

1. La Ditta Lottizzante anziché cedere aree per opere di urbanizzazione secondaria (mq. 14,00 per abitante insediabile - definita a compensazione della superficie minima totale prevista a standard pari a mq./ab. 30 - art.14 N.T.O.) risultanti pari a mq.14x42ab.= mq.588,00, monetizzerà tali aree ad un prezzo unitario di Euro 120,00 (centoventi) per metro quadrato per complessivi Euro 70.560,00 (settantamilacinquecentosessanta/00), corrispondenti al valore delle aree la cui cessione è prevista dalla vigente Legislazione urbanistica a carico del lottizzante. Tale valore è stato quantificato sulla base del prezzo mediamente impiegato per la determinazione dei prezzi delle aree espropriate nella località, ed è stato stabilito dalla delibera di Giunta Comunale n. 208 del 22 dicembre 2007. La somma dovrà essere versata presso la Tesoreria Comunale c/o Cari Verona Banca spa Agenzia di Vigasio prima del rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.--

ART. 6 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ALLACCIAMENTI AI SERVIZI

1. La Ditta lottizzante s'impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a sua totali cura e spese, secondo le indicazioni progettuali e sotto il controllo del Collaudatore in corso d'opera nominato dal Comune, le seguenti opere di urbanizzazione e ad eseguire l'allacciamento ai pubblici servizi, secondo le prescrizioni di cui alla relazione tecnico-illustrativa, computo metrico estimativo, nonché secondo le prescrizioni degli Enti eroganti i servizi: -----

- a) Strade; -----
- b) marciapiedi e spazi pedonali; -----
- c) spazi di sosta e parcheggio; -----
- d) segnaletica stradale orizzontale e verticale; -----
- e) fognature bianche e nere; -----
- f) rete di approvvigionamento idrico per l'area verde; -----

- g) rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato; -
- h) rete di distribuzione del gas; -----
- i) rete telefonica per uso privato; -----
- j) pubblica illuminazione; -----
- k) verde attrezzato; -----
- l) _____.

2. Lo spazio destinato a verde attrezzato verrà dotato di apposito impianto di irrigazione, seminato con essenze arboree selezionate e piantumato con la messa a dimora di specie autoctone, il tutto in accordo con il Responsabile del Settore LL.PP. manutenzioni del Comune di Vigasio;

----- **ART. 7 - SCOMPUTO** -----

1. Ai sensi della L.R. 27 giugno 1985 n. 61 e come illustrato dalla circolare n. 22 del 9 giugno 1982, il valore delle aree cedute ed il costo delle opere a carico della Ditta, andranno conteggiati a scomputo del contributo tabellare complessivamente dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio dell'unico, eventualmente, **dei plurimi Permessi di Costruire**.

2. Si precisa comunque che, qualora l'ammontare del costo delle opere realizzate dalla Ditta lottizzante, unitamente al valore delle aree cedute, superi l'ammontare tabellare complessivamente dovuto ai sensi dell' art. 16 del Dpr 380/2001, per oneri di urbanizzazione primaria relativi ai singoli Permessi di Costruire, nessun rimborso sarà dovuto da parte del Comune. -----

3. In caso contrario, la Ditta lottizzante o gli acquirenti di ciascun lotto, nei cui atti di trasferimento dovrà essere fatto espresso richiamo agli obblighi contenuti nella presente convenzione, dovranno corrispondere all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, la differenza tra il valore tabellare degli oneri complessivi per urbanizzazione primaria, relativi alla parte di spettanza, e l'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione realizzate o da realizzare, calcolato nel computo metrico estimativo approvato, comprensive del valore delle aree per urbanizzazione primaria. -----

4. Ai richiedenti i Permessi di Costruire sui singoli lotti, siano essi gli originari lottizzanti o i successori acquirenti dei lotti, competerà il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria determinati in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire. L'importo degli oneri d'urbanizzazione secondaria verrà determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire e sarà versato nei modi e nei tempi previsti dalle leggi che saranno vigenti a quella data. -----

----- **ART. 8 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI** -----

1. Gli allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche esistenti a servizio dell'area da lottizzare sono da considerarsi a tutti gli effetti parte integrante ed inscindibile delle opere di urbanizzazione primaria e, pertanto, dovranno anch'essi essere collaudati e ad avvenuta esecuzione approvati dagli enti erogatori i servizi medesimi prima del collaudo definitivo.-----

2. Gli allacciamenti ai lotti dovranno essere completamente eseguiti, per tutti i sottoservizi, prima della definitiva asfaltatura o altra pavimentazione degli spazi pubblici, in modo da non dovervi intervenire subito dopo il completamento delle opere; eventuali allacciamenti mancanti successivamente all'asfaltatura, al collaudo e alla cessione delle aree, saranno da realizzarsi a completo carico della ditta lottizzante.-----

3. La Ditta Lottizzante provvederà a propria cura e spese all'effettuazione di tutte le incombenze necessarie a che gli Enti o le Aziende di competenza possano servire i singoli lotti delle forniture di acqua potabile, fognature, gas, energia elettrica, telefono;-----

3. Il progetto sarà composto dai seguenti documenti:

- a) tavole progettuali indicanti le dimensioni delle sedi stradali, marciapiedi e delle zone verdi, la tipologia delle fognature e dell'impianto di illuminazione pubblica, ecc.; le caratteristiche tecniche, le modalità di esecuzione ed i materiali che si

intendono impiegare per le singole opere; un prospetto riassuntivo dei costi e della spesa totale;-----

- b) computo metrico dettagliato e stime delle varie opere previste, adottando come prezzi unitari quelli dell'elenco prezzi - opere edilizie stradali riportate sul bollettino della Camera di Commercio di Verona riferentesi alla data di presentazione;-----
- c) i disegni esecutivi, dovranno comprendere: planimetria, aerofotogrammetria e planimetria catastale in scala 1:2000 con indicazione delle previsioni di P.I. ed ubicazione delle zone da urbanizzare; planimetria in scala 1:500 delle sedi stradali con indicazione quotate delle reti fognarie esistenti nei punti di allaccio, relativi pozzi, caditoie ecc., nonché dati indicativi circa le sovrastrutture stradali, profili longitudinali delle sedi stradali, quota e distanze parziali e progressive; sezioni trasversali quotate in scala e particolari in scala 1:100.

La ditta Lottizzante realizzerà le opere murarie e stradali, di pubblica illuminazione integrativa dell'esistente e delle acque bianche; i servizi di fognatura acque nere, acquedotto, energia elettrica, gas e telefono risultano già presenti su via Goito a garanzia della copertura della nuova lottizzazione, ed in corrispondenza dei lotti in progetto, implicando per conto mere procedure di allaccio ed escludendo eventuali potenziamenti delle reti tecnologiche interrate.-----

5. Gli allacciamenti agli impianti di pubblici servizi sono da considerarsi a tutti gli effetti parte integrante ed inscindibile delle opere complementari e d'urbanizzazione. Pertanto, dovranno anch'essi essere collaudati ed approvati dagli enti erogatori dei servizi medesimi prima dell'esecuzione del collaudo comunale.-----

- ART. 9 - TEMPI D'ESECUZIONE E CONFORMITÀ OPERE DI URBANIZZAZIONE -

1. La Ditta lottizzante s'impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamenti ai pubblici servizi, previo ottenimento di apposito permesso (art. 9 L. 10/1977), entro 365 giorni dalla data di stipula della presente autorizzazione, previo ottenimento del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e ad ultimarle entro anni 3 dalla data di inizio dei lavori, eventualmente prorogabili nei termini previsti dall'art. 78 della L.R. 61/1985. Il Comune si impegna a rilasciare il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro 30 giorni dal ricevimento di tutta la documentazione necessaria (versamenti, polizze, parere tecnici enti erogatori dei servizi e la documentazione integrativa richiesta dall'U.T.C.). -----

2. Scaduto il termine di ultimazione delle opere senza che queste siano state iniziate o ultimate, o risultassero incomplete, il Sindaco può revocare l'autorizzazione ad urbanizzare. -----

3. L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno documentati da verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Ditta lottizzante. -----

4. Le opere d'urbanizzazione saranno eseguite sotto la sorveglianza del Collaudatore in corso d'opera, per assicurarne la rispondenza al progetto. -----

5. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta lottizzante ad adeguarsi entro i termini di ultimazione di cui al presente articolo. -----

6. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.6 che risultassero indifferibili in relazione al buon funzionamento di tutta la lottizzazione, in sostituzione della Ditta lottizzante ed a spese della stessa, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso di almeno tre mesi. -----

----- Art. 10 - COLLAUDO -----

1. La Ditta Lottizzante si impegna ad ultimare le opere di urbanizzazione di cui all'art.6 (opere di urbanizzazione primaria) entro tre anni dalla data di inizio lavori. L'Amministrazione Comunale ne darà atto mediante accertamento da far risultare in un processo verbale da redigersi in contraddittorio tra le parti. Il collaudo dei lavori da eseguirsi sarà effettuato per tempi successivi e precisamente:-----

- a) Collaudo con riserva. Il collaudo con riserva sarà redatto dal collaudatore con l'avvenuta completa realizzazione delle strade (con esclusione del tappeto d'usura), dei marciapiedi, dei parcheggi, di tutti i sottoservizi tecnologici (acquedotto, gas, fognature, opere murarie, telefoniche e dell'Enel completi dei visti di avvenuta regolare esecuzione rilasciati dagli enti erogatori e loro messa in funzione), della pubblica illuminazione funzionante e della sistemazione a prato delle aree e verde (con esclusione della piantumazione e della recinzione); per quanto riguarda la segnaletica orizzontale e verticale, al momento del collaudo con riserva dovrà essere realizzata quella minima prevista dal Codice della Strada al fine di rendere la strada usufruibile dai veicoli;-----
- b) Collaudo definitivo. Il collaudo definitivo dovrà essere relativo a tutte le opere di urbanizzazione previste dall'art. 6;-----

2.L'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla nomina del tecnico incaricato del collaudo in corso d'opera e del collaudo definitivo entro 30 giorni dalla richiesta della Ditta Lottizzante. Il collaudatore, a sua volta, avrà a disposizione 60 giorni di tempo a partire dalla dichiarazione di fine lavori per svolgere l'incarico affidatogli. Trascorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, persistendo l'inerzia della Pubblica Amministrazione e del tecnico incaricato del collaudo, la Ditta Lottizzante potrà incaricare un tecnico di parte nominato dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona. Ogni onere e spesa derivante dal collaudo dell'intera area di lottizzazione sarà a carico della Ditta Lottizzante. La Ditta Lottizzante dovrà provvedere, a proprie spese ed entro il termine stabilito dal Comune, alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore potrà avere rilevato nelle opere eseguite al collaudo definitivo. Ove nel termine stabilito la Ditta Lottizzante non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere e dei servizi in sostituzione della Ditta Lottizzante stessa, e ciò a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore sulla garanzia fidejussoria come sopra prestata e, per l'eventuale eccedenza, sul patrimonio della Ditta Lottizzante od aventi causa.-----

----- **ART. 11 - TEMPI DI CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE** -----

1. Entro e non oltre 90 giorni dalla data del collaudo definitivo con esito favorevole, la Ditta lottizzante s'impegna a consegnare al Comune tutte le aree con relative opere. -----
2. Il Comune s'impegna a ricevere le suddette aree a collaudo definitivo approvato, sollevando la Ditta lottizzante da ogni responsabilità in ordine alla manutenzione straordinaria delle opere a far data dalla consegna. Nel caso di cantieri di fabbricati interni al P.U.A. ancora in corso di ultimazione, le imprese e/o il lottizzante dovranno versare apposita cauzione o fideiussione di importo garantito minimo Euro 50.000 a garanzia del ripristino di eventuali danneggiamenti causati dai lavori dei cantieri ancora attivi; tale impegno dovrà essere riportato negli atti di compravendita dei lotti di cui al presente Piano di Lottizzazione. -
3. Spese e tasse inerenti e conseguenti ai trasferimenti saranno a carico completamente della Ditta lottizzante. -----

----- **ART. 12 - MANUTENZIONE DELLE OPERE** -----

1. Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di lottizzazione e fino alla consegna al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti all'attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta lottizzante. -----
2. Qualora, all'atto della consegna, le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al precedente art.10. -----
3. Per tutto il periodo antecedente il collaudo, le aree di circolazione mantengono la qualifica "strade private". L'eventuale apposizione di targhe, di denominazioni stradali e dei numeri civici, non muterà, quindi, la condizione delle strade. Ad ogni

incrocio dovranno essere apposte, a cura e spese della Ditta lottizzante o dei suoi successori o aventi causa, targhe che indichino la qualifica di "strade private". -----

4. La manutenzione delle aree di circolazione e degli impianti sarà a carico della Ditta lottizzante, successori od aventi causa, anche dopo l'approvazione del collaudo e cesserà solo quando le opere, in perfetto stato, verranno iscritte nell'elenco delle strade comunali, con deliberazione che dovrà essere adottata entro 6 mesi dalla data di consegna delle opere stesse. Prima di tale data, anche se i suoli risultassero già trasferiti in proprietà al Comune, assumeranno la qualifica temporanea di "strade private" con servitù di pubblico uso e passaggio. L'eventuale apposizione di targhe, di denominazioni stradali e dei numeri civici, non muta quindi la condizione delle strade. -----

5. Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di circolazione trasferite in proprietà al Comune, dal momento del trasferimento delle aree saranno a carico del Comune stesso; le spese relative ad allacciamenti e di attivazione della medesima fornitura sarà a carico del lottizzante.-----

----- **ART. 13 - SERVITU' PUBBLICHE** -----

1. La Ditta lottizzante resta legalmente obbligata per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a costituire servitù di pubblico transito sulle aree destinate a strade, piazze, marciapiedi e parcheggi, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per la installazione di servizi pubblici, fino alla data di definitiva consegna delle opere al Comune, a seguito del trasferimento. -----

2. Le aree suddette sono quelle evidenziate sulla tavola n._____ opere d'urbanizzazione primaria e cioè strade, parcheggi e verde. --

----- **ART. 14 - PERMESSI DI COSTRUIRE** -----

1. Il Comune, in relazione a quanto disposto dal Dpr 380/2001 rilascerà i Permessi di Costruire relativi ai fabbricati nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, del P.I., del regolamento edilizio e delle norme attuative, soltanto dopo la realizzazione delle opere secondo quanto previsto all'art. 10 - comma 1 lettera "a - Collaudo con riserva", che dovrà essere redatto dal collaudatore incaricato dall'amministrazione comunale, secondo quanto disposto all'art. 10.-----

2. Il certificato di agibilità dei fabbricati realizzati sarà rilasciato soltanto dopo il collaudo con riserva (art. 10 comma 1 lettera "a") delle opere di urbanizzazione. -----

3. Resta comunque salva l'applicazione della normativa di cui al Dpr 380/2001 per quanto riguarda il versamento, da parte del richiedente il Permesso di Costruire, del contributo previsto della predetta legge, nella misura che risulterà quantificabile sulla base delle deliberazioni consiliari vigenti al momento, fatto salvo quanto riportato agli articoli precedenti, della presente **convenzione**.-----

----- **ART. 15 - VIGILANZA** -----

1. Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed alla relazione tecnica depositata agli atti del Comune. Qualora siano riscontrate difformità, l'Organo comunale diffida la Ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di legge e della presente convenzione. -----

----- **Art. 16 - CAUZIONI** -----

1. Quali garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la Ditta lottizzante costituirà prima del rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, una fideiussione **rilasciata** da banche o compagnie assicurative di primaria importanza con esclusione di meri intermediari finanziari pari al 100% del presunto importo dei lavori per **Opere di Urbanizzazione** primaria, oltre I.V.A. di legge, pari ad €_____ secondo il computo metrico del progettista pervenuto in data_____, oltre I.V.A. di legge, e quindi per €_____. Si dà atto che la polizza citata conserva la medesima scadenza della presente convenzione, secondo quanto indicato all'art. 19 della presente, naturalmente nel caso in cui siano rispettate dal lottizzante tutte le clausole che la presente impone.-----

2. Tale garanzia sarà svincolata solo dopo aver accertato l'avvenuto adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione.-----

3. Viene sin d'ora concessa facoltà alla Ditta lottizzante di chiedere la riduzione della fidejussione in relazione all'esecuzione di stralci previsti dal piano, non inferiori al 70% dello stato delle opere da eseguirsi, attestate dal Direttore dei lavori e accertata mediante verbale di **collaudo con riserva** del Collaudatore, con visto del Direttore lavori e del Responsabile del settore di tutela territorio e ambiente. -----

4. Per l'ipotesi d'inadempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione, la Ditta lottizzante autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata 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. -----

5. Si dà atto che nei contratti fideiussori è stata inserita la clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronuncia del giudice.-----

ART. 17 - RIVALSA -----

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della Ditta lottizzante ed a spese della medesima, rivalendosi verso di essa nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, **oltrochè** sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con l'avviso non inferiore a 2 (due) mesi. -----

-- ART. 18 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI D'URBANIZZAZIONE ----

1. La Ditta lottizzante si dichiara fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere, fino a collaudo definitivo. -----

2. La Ditta lottizzante s'impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione. -----

3. Nel caso di trasferimento a più soggetti terzi, gli oneri e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione saranno trasferiti solidalmente agli aventi causa della Ditta lottizzante e così via. -

4. L'eventuale atto di trasferimento dovrà comprendere, con nessuna esclusione, tutti gli obblighi e gli oneri assunti nella presente convenzione, e gli stessi dovranno essere citati nell'atto di compravendita. Sullo stesso atto, la Ditta acquirente dovrà formalmente e di fatto assumersi tutti gli obblighi e gli oneri, dichiarandosi da quel momento l'unica responsabile per l'adempimento degli stessi e per la buona esecuzione di tutte le opere previste, sollevando la parte venditrice ed il Comune da ogni qualsivoglia responsabilità. -----

----- ART. 19 - VALIDITÀ DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE -----

1. Decorsi i termini previsti nei singoli Permessi di Costruire o quelli di eventuali proroghe, il piano resterà privo di ogni efficacia per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo comunque fermo a tempo indeterminato l'obbligo della Ditta, dei suoi successori o aventi causa, ove non sia diversamente disposto dall'Amministrazione comunale, di osservare le prescrizioni e condizioni previste nel piano e nella presente convenzione. -----

2. Il piano di lottizzazione potrà decadere anche prima del termine suddetto, ove sopravvengano disposizioni cogenti legislative o regolamentari in proposito. -----

----- Art. 20 - SOPRAVVIVENZA DI NUOVE PRESCRIZIONI -----

1. L'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche comporta la decadenza in tutto o in parte della presente convenzione, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e certificati mediante verbale di inizio e vengano completati entro tre anni dalla data del loro inizio. -----

----- ART. 21 - TRASCRIZIONI -----

1. La Ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale che le potesse eventualmente competere, esonerando il sig. Conservatore

dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. -----
2. Ai fini suddetti e ai sensi delle leggi 19 maggio 1975 n. 151 e
27 febbraio 1985 n. 52, i soggetti componenti la Ditta edificante
dichiarano quanto segue: -----

- a) che la natura di persona giuridica della Parte promittente, da
ella rappresentata, la esime da qualsiasi dichiarazione in merito al
regime patrimoniale familiare e alla spettanza dei diritti promessi;
- b) _____ di essere coniugato e di versare in regime di
separazione dei beni. -----

3. Il Responsabile di Settore dichiara che la natura di persona
giuridica della Parte promissaria, da egli rappresentata, lo esime
da qualsiasi dichiarazione in merito al regime patrimoniale
familiare e alla spettanza dei diritti da acquisirsi in futuro. ----

----- **ART. 22 - DECORRENZA ED EFFICACIA** -----

1. La presente convenzione, è impegnativa per ambedue le parti dal
momento della sottoscrizione. -----

----- **Art. 23- SPESE DELL'ATTO** -----

1. Ai sensi dell' art. 12-bis del R.D. 2440/1923 e dell' art. 62 del
R.D. 827/1924, tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e
conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la
trascrizione, sono a carico della Ditta lottizzante, con richiesta
di ogni beneficio di legge applicabile e specificamente dell'art. 12
del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601. -----

----- **Art. 24 - TRATTAMENTO FISCALE** -----

1. Ai fini fiscali si dichiara che il presente contratto ha funzione
normativa e preliminare, per cui: -----

- a) sarà sottoposto a registrazione in termine fisso e a tassa fissa,
ai sensi dell'art. 10 della parte la della tariffa allegata al D.P.R.
26 aprile 1986, n. 131; -----
- b) sconta l'imposta ipotecaria in misura fissa, ai sensi dell'art. 2
c. 2 del D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347; -----
- c) è esente da imposta catastale in quanto non comporta volture
catastali, ai sensi dell'art. 10 c. 1 del succitato D.Lgs. 347/1990.

E richiesto, io Segretario comunale ho rogato personalmente
quest'atto che viene letto da persona di mia fiducia alle parti, le
quali a mia domanda lo approvano e lo sottoscrivono, intendendo con
la presente approvati anche gli elaborati di progetto sopra citati e
depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale. -----

Consta di numero fogli, dei quali sono occupate _____ pagine
intere e sin qui della _____, scritte da me Segretario parte a mano e
parte con sistema informatico. -----

Firmato:

Firmato:

Firmato:

Firmato: IL SEGRETARIO COMUNALE