

Marco Nori
architetto

via Crotone, 6 - 37138
Verona (VR)

tel. 348 7648369
marco.nori.vr@gmail.com
marconori@archiworldpec.it

c.so Garibaldi

Arch. Marco Nori - Tutti i diritti riservati - Vietata la riproduzione anche parziale (art. 2578 cc.)

Provincia di Verona
Comune di Vigasio

Piano di Recupero del Centro Storico

relativo all'ambito denominato P.R.6, situato
tra via G. Mazzini e c.so G. Garibaldi,
proprietà:

Sig. BOSCO Maurizio
Sig.ra BOSCO Sonia
Sig.ra MURARI Maria

Schema di convenzione

I Proprietari

Il Progettista

Doc.

C

Note

Data
26/11/2016

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 19
DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11**

PIANO DI RECUPERO "P.R.6"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____

in _____ (VR), nella _____, avanti a me

_____ senza l'assistenza di testimoni noti, per espressa concorde

rinuncia fatta dai comparenti, aventi i requisiti di legge, col mio consenso, sono

personalmente comparsi i signori:

- _____, nato a _____

il _____, domiciliato a _____

che interviene in questo atto in rappresentanza del **Comune di Vigasio** nella sua qualità di

_____ dello stesso comune, a ciò autorizzato con

deliberazione n° _____ del _____, regolarmente esecutiva;

- **Murari Maria** , nata a Salizzole il 18/03/1932, residente in Vigasio (VR), Via G.Mazzini n. 9, codice fiscale MRRMRA32C58H714F, proprietaria per 1/3;

- **Bosco Sonia**, nata a Vigasio il 22/05/1953, residente in Vigasio (VR), Viale Europa n. 44, codice fiscale BSCSNO53E62L869M, proprietaria per 1/3;

- **Bosco Maurizio**, nato a Vigasio il 13/08/1955, residente in Vigasio (VR), Corso Cavour n. 62, codice fiscale BSCMRZ55M13L869N, proprietario per 1/3;

nella qualità di proprietari per la quota del cento per cento delle aree interessate dal Piano di recupero di cui alla presente convenzione, che nel prosieguo verranno indicati, per brevità, come “Ditta Attuatrice”.

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo, con il presente atto

PREMESSO:

- che la Ditta Attuatrice dichiara di essere proprietaria dell’immobile sito in Comune di Vigasio oggetto della presente convenzione;
- che detta area è individuata nel P.R.C. vigente come zona “A 21 – Centro storico – P.R. 6” soggetta a piano di recupero e che per la realizzazione del del quale la Ditta Attuatrice si atterrà alle disposizioni e norme tecniche del vigente strumento urbanistico generale;
- che la Ditta Attuatrice, in data _____, ha presentato all’approvazione del Comune un piano di recupero dell’immobile menzionato a scopo edilizio, conforme alle previsioni del P.R.C., catastalmente censito al N.C.T. del Comune di Vigasio come segue:

- N.C.T. – foglio 19 – mappali n.:

2030	Ha	0.07.03	RD €	7,62	RA€	3,99
2033	Ha	0.03.35	RD €	3,63	RA€	1,90

- N.C.E.U. – foglio 19 – mappali n.:

518 sub 1, 2, 5, 6, 7, 9

- che detto piano di recupero, redatto dall’Arch. Marco Nori, iscritto al n. 2740 dell’Ordine degli Architetti di Verona, è costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLA 1: INDIVIDUAZIONE E STATO DI FATTO

ELAB. 1

TAVOLA 2 : STATO DI PROGETTO	ELAB. 2
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	ELAB. 3
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ELAB. 4
SCHEMA DI CONVENZIONE	ELAB. 5

è regolarmente depositato agli atti in Comune;

- che la Giunta Comunale, riconosciuto che il piano di recupero presentato dalla Ditta Attuatrice soddisfa l'interesse pubblico sia per quanto riguarda le opere da realizzare in luogo della monetizzazione degli standard e del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per quanto ha riferimento alle aree destinate alla costruzione di complessi pertinenti le caratteristiche di zona, ha approvato detto piano (e lo schema di convenzione) con deliberazione n° _____ del _____, regolarmente esecutiva – allegato sub _____ - dando mandato al Responsabile di Area Tecnica di stipulare la presente convenzione;
- che il piano di recupero non comporta alcun onere per l'Amministrazione Comunale, in quanto le opere previste dal presente Piano sono a totale carico della Ditta Attuatrice;
- che il piano di recupero è divenuto efficace ai sensi dell'art. 20 della legge regionale 23.04.2004 n° 11 e successive modifiche e integrazioni;

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

ART. 1 – AUTORIZZAZIONE ALL’ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

L’autorizzazione alla realizzazione del piano di recupero s’intende concessa dal Comune di Vigasio con salvezza dei diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 2 – OBBLIGHI DELLA DITTA ATTUATRICE

La Ditta Attuatrice si obbliga, per se, successori ed eventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al piano di recupero in oggetto, nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti, e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

La ditta attuatrice non potrà trasferire le obbligazioni assunte con la presente convenzione, per quanto riguarda l’esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo della monetizzazione degli standard e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, senza il preventivo consenso del Comune.

ART. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE

La Ditta Attuatrice assume per sé, successori ed aventi causa – questi ultimi in via solidale fra loro – l’onere dell’esecuzione integrale delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo della monetizzazione degli standard e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità al progetto allegato al presente piano di recupero:

(DESCRIZIONE SOMMARIA DELL’OPERA DA REALIZZARE A SCOMPUTO)

nonché degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari per i fabbricati da costruire.

Gli allacciamenti dovranno essere completamente eseguiti prima del rilascio del certificato di agibilità.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 27.04.1978 n° 384, e successive modifiche ed integrazioni sull’eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Comune di Vigasio emetterà, contestualmente all'autorizzazione all'attuazione del piano di recupero, anche il necessario provvedimento per la realizzazione delle opere da realizzare a scapito della monetizzazione degli standard e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La Ditta Attuatrice si impegna ad iniziare i lavori relativi alle opere da realizzare a scapito entro e non oltre un anno dal rilascio dei provvedimenti di cui al paragrafo precedente e ad ultimarli entro tre anni dal loro inizio e comunque prima del rilascio del primo certificato di agibilità relativo alle costruzioni da realizzare all'interno del piano di recupero. Qualora, allo scadere dei tempi suddetti, le opere da realizzare a scapito non risultassero completate in assenza di giusta motivazione concordata con l'Amministrazione Comunale, quest'ultima procederà ai sensi di legge.

La Ditta Attuatrice dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante lettera protocollata o P.E.C., con almeno sette giorni di anticipo, la data di inizio lavori relativi alle opere da realizzare a scapito della monetizzazione degli standard e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il nominativo della Ditta esecutrice degli stessi; i lavori saranno realizzati sotto la direzione dei lavori del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune.

I lavori in argomento dovranno essere coordinati con gli Enti/Aziende erogatrici dei pubblici servizi. Le richieste ed i contributi di allacciamento ai pubblici servizi, per le opere da realizzare a scapito, saranno a carico del Comune.

ART. 4 – CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DA REALIZZARE A SCAPITO DEGLI STANDARD DA MONETIZZARE E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione è costituita da fideiussione assicurativa n. in data, rilasciata da

..... a ciò espressamente autorizzata con D.M. 12.10.90 (G.U. 16.10.90 n° 242), e accettata dal Comune per € (Euro), pari cioè all'importo presunto dei lavori commisurato ai costi reali secondo stime analitiche. Detta polizza fideiussoria potrà essere svincolata con l'esito positivo del collaudo definitivo (o del certificato di regolare esecuzione) delle opere realizzate.

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta Attuatrice sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dal sesto comma dell'art. 6 (ultimazione e collaudo/verifica della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo).

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta Attuatrice autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il pagamento o prelievi che il Comune andrà a fare.

ART. 5 – SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA

Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale ovvero il direttore dei lavori delle opere da realizzare a scomputo, se nominato, rilevino inadempienze o irregolarità nell'esecuzione delle opere stesse, il Sindaco dispone la sospensione dell'autorizzazione al Piano di Recupero e del Permesso di Costruire relativo alle costruzioni nell'ambito del P. di R. fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Resta in facoltà dell'Amministrazione Comunale di provvedere all'eventuale esecuzione d'ufficio di cui al successivo art. 6.

ART. 6 – ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE A SCOMPUTO DEGLI STANDARD DA MONETIZZARE E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Ditta Attuatrice si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 3 entro il termine di validità del piano di recupero ossia tre anni dalla data

dell'inizio dei lavori e comunque prima del rilascio del primo certificato di agibilità (o della prima attestazione di agibilità) relativo alle costruzioni da realizzare all'interno del P.di R

I certificati di agibilità (o le attestazioni di agibilità) relative ai fabbricati da realizzare all'interno del P. di R. pertanto potranno essere rilasciati dopo il collaudo (o emissione del certificato di regolare esecuzione) con esito favorevole relativo alle opere da realizzare a scomputo.

Il collaudo dei lavori, se necessario, dovrà essere eseguito da un ingegnere o altro tecnico, secondo la competenza professionale, nominato dal Comune e a spese della Ditta Lottizzante per quanto di competenza.

Ove, nel termine stabilito, la Ditta Lottizzante non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste a scomputo, il Comune sarà autorizzato ad eseguirle d'ufficio, avvalendosi a tale scopo della garanzia di cui al precedente art. 4) ma rimanendo comunque la Ditta Attuatrice impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si rendesse necessaria.

Alle operazioni di accertamento della regolare esecuzione o collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori/Responsabile dell'Area Tecnica del Comune o chi lo sostituirà in caso di impedimento, nonché l'impresa esecutrice delle opere stesse.

Le operazioni di collaudo/accertamento della regolare esecuzione saranno effettuate entro 30 (trenta) giorni dalla data della dichiarazione di fine lavori comunicata dalla ditta esecutrice.

Detto collaudo (o accertamento della regolare esecuzione) dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale che lo renderà esecutivo con delibera Dirigenziale, sempre entro il termine previsto dal paragrafo precedente; decorso tale termine senza che

L'Amministrazione Comunale abbia contestato gravi violazioni nell'esecuzione delle opere potranno essere rilasciati i certificati di agibilità (o depositate le attestazioni di agibilità)

La Ditta Attuatrice dovrà provvedere a proprie spese ed entro il termine stabilito dal Comune, alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore/accertatore rilevi nelle opere eseguite. Scaduto il suddetto termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Attuatrice, il Comune provvederà d'ufficio con spese a carico di quest'ultima.

Qualora entro tale termine, il Comune non provveda in merito, la Ditta Attuatrice sarà autorizzata allo svincolo della fideiussione.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo/accertamento, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati rispettivamente dalla Ditta Lottizzante, dal Comune ed il terzo in comune accordo tra le parti. In caso di mancato accordo nella nomina del terzo arbitro, si demanderà tale decisione al Presidente del Tribunale di Verona.

ART. 7 – EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO

I Permessi di Costruire dei singoli edifici nell'ambito del piano di recupero potranno essere rilasciati successivamente alla stipula della presente convenzione

ART. 8 – CORRISPETTIVO STANDARD DA MONETIZZARE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

A – STANDARD DA MONETIZZARE

L'art. 14 delle norme tecniche di attuazione del P.R.C. vigente, stabilisce in mq 30/abitante il quantitativo di standard primari e secondari per ogni abitante insediabile.

Si da atto che il P. di R. oggetto della presente convenzione prevede all'interno dell'ambito "P.R. 6" un nuovo volume pari a mc. 720,00 (settecentoventi/00) e che detto volume corrisponde a 5 (cinque) abitanti insediabili teorici.

Con deliberazione n. ____ del _____ il Consiglio Comunale di Vigasio stabiliva in 120,00 (centoventi/00) euro/mq. Il prezzo delle aree da monetizzare.

Pertanto per i 5 (cinque) gli abitanti insediabili dovuti all'aumento di volume previsto dal piano di recupero (720,00 mc volume/150 mc x abitante teorico), l'area da cedere risulta di mq. 150,00 (centocinquanta/00) per standard primari e secondari.

La Ditta Lottizzante monetizza detta superficie pari a mq 150,00 (centocinquanta/00) al prezzo di € 120,00 (centoventi/00) al mq. per un importo complessivo di € 18'000,00 (dicottomila/00); detta somma andrà scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione dei 720,00 (settecentoventi/00) mc. previsti come nuovo volume all'interno del piano di recupero (nella parte situata in Z.T.O. A).

B- ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

All'interno del Piano di Recupero (nella parte situata in Z.T.O. Zona Residenziale Consolidata Urbanizzata) è attualmente prevista la realizzazione di edifici che comportano la corresponsione dei seguenti importi per oneri di urbanizzazione:

- euro _____ (_____) per oneri di urbanizzazione primaria,
 - euro _____ (_____) per oneri di urbanizzazione secondaria,
- per un importo complessivo di euro _____ (_____)

Somma totale degli importi di cui alle precedenti lettere A) + B)

euro _____ (_____)

ART. 9 – REALIZZAZIONE DI OPERA PUBBLICA A SCOMPUTO DELLA MONETIZZAZIONE DI STANDARD E DEL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Si conviene che la ditta Attuatrice, in luogo del pagamento delle somme di cui al precedente art. 8) realizzerà le seguenti opere

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERE DA REALIZZARE

.....
.....

in conformità al progetto allegato composto da:

- elaborato grafico
- computo metrico estimativo
- capitolato descrittivo
- _____

per un importo complessivo di euro _____ oltre IVA di legge

Alla fine dei lavori il Direttore dei Lavori verificherà la contabilità dei lavori relativa all'esecuzione dell'opera; nel caso che l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore a quanto dovuto dalla ditta Attuatrice ai sensi del precedente art. 8 la stessa ditta dovrà provvedere al pagamento della differenza a conguaglio prima del rilascio del primo certificato di agibilità (o attestazione di agibilità).

Qualora l'importo delle opere realizzate fosse superiore a quanto dovuto dalla ditta Attuatrice ai sensi del precedente art. 10 nulla sarà dovuto dal Comune alla ditta Attuatrice, salvo che per lavori eccedenti o diversi da quelli previsti in progetto ordinati dal Comune

ART. 10 – VIGILANZA

Il Responsabile di Area Tecnica Comunale si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato. Qualora

siano riscontrate difformità, il Responsabile di Area Tecnica diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

ART. 11 – CONSEGNA DELLE OPERE

La Ditta Attuatrice si impegna a consegnare al Comune le opere di cui ai precedenti articoli contestualmente alla data del collaudo/certificato di regolare esecuzione con esito favorevole, a mezzo di verbale di consegna tra ditta esecutrice e Responsabile dell'Area Tecnica del Comune.

ART. 12 – ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

La ditta attuatrice assume specifico impegno di trasmettere ad ogni avente causa gli obblighi, sempreché siano trasferibili, assunti con la presente convenzione, curando l'inserimento delle norme e delle prescrizioni contenute nel presente atto, nei contratti di vendita degli immobili facenti parte del piano di recupero.

Negli atti di vendita dovrà inoltre essere precisato che rispetto agli obblighi suddetti, la responsabilità degli acquirenti sarà tra loro solidale.

ART. 13 – SPESE E REGIME FISCALE – VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, sono interamente a carico della Ditta Attuatrice.

Trascorsi dieci anni dalla data di approvazione del piano, lo stesso resterà privo di ogni efficacia per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo comunque fermo a tempo indeterminato l'obbligo della Ditta Attuatrice, dei suoi successori ed aventi causa, ove non sia diversamente disposto dall'Amministrazione Comunale, di osservare le prescrizioni e condizioni previste nel piano e nella presente convenzione.

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

ART. 14 – RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Attuatrice si impegna a provvedere a propria cura e spese alla trascrizione del presente atto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con esonero per il Signor Conservatore da ogni responsabilità al riguardo, viene fatta piena ed espressa rinuncia all'eventuale ipoteca legale.

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, saranno a carico della Ditta Attuatrice.

ART. 15 – 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, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART. 16 – ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione è immediatamente impegnativa per la Ditta Lottizzante e per il Comune di Vigasio.

La Ditta Attuatrice si impegna a compiere tutti gli atti necessari ad eseguirla, autorizzando sin d'ora tutte le volture occorrenti.

ART. 17 – NORME FINALI

Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di Legge e di Regolamenti.

Si chiede l'applicazione di ogni beneficio di Legge ed in particolare delle Leggi 1 giugno 1943 n. 666 e 20 gennaio 1977 n. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

Richiesta io Notaio ho ricevuto il suesteso atto del quale ho dato lettura ai comparenti che approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio in calce e a margine.

Scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia, a mia personale assistenza e dettatura e completato di mio pugno, occupa fogli ____ per le prime ____ facciate e della ____ fin qui.

F.to _____

F.to _____

F.to _____

F.to _____

F.to _____