COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Viale Fratelli Lavanda 3
37010 Torri del Benaco VERONA
Tel. centralino: 045 6205888
Fax protocollo: 045 6205832
Indirizzo e-mail: comune@comune.torridelbenaco.vr.it

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO
“LE SORTE” IN LOCALITA' LE SORTE DEL COMUNE
DI TORRI DEL BENACO

SCHEMA DI CONVENZIONE PUA DENOMINATO “LE SORTE”
ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

DITTA:
SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA ALBISANO

(in qualità di ditta proprietaria)

MARGESIN SRL

(in qualità di promissario acquirente)

Torri del Benaco,

IL TECNICO

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PUA DENOMINATO "LE SORTE"
AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 18 E 19 DELLA L.R. 11/2004.**

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno duemila _____

Tra i Sig.ri _____ nato a _____ () il _____, il quale interviene al presente atto nella sua dichiarata qualità di Responsabile del servizio _____ dell'Amministrazione comunale del "**Comune di Torri del Benaco**" con sede al Viale Fratelli Lavanda n. ____, dove domicilia per la carica, C.F. _____, come tale nominata con Decreto del Sindaco del _____ n. _____ di prot., ed al presente atto autorizzata con delibera di Giunta Comunale in data _____ n. _____ reg. delib., divenuta esecutiva a sensi di Legge, esecutiva nei termini di Legge, che in copia amministrativa qui si allega sub " _____";

ed il Sig./ra _____, nato/A a _____ () il _____, residente in _____ () _____ C.F. _____, CAP _____, nella sua qualità di Legale Rappresentante dell'impresa " _____" con sede in _____ () di seguito denominato "Proponente",

PREMESSO

a) che il Comune di Torri del Benaco è dotato di:

- variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Torri del Benaco, approvata in data 21.03.2019 con provvedimento del Presidente della Provincia di Verona n. 27 pubblicato sul sito dell'ente in data 25.03.2019 n. rep. 2019-170902-0001011; e sul B.U.R.V. n. 45 in data 03.05.2019;

- Piano di Assetto del Territorio efficace approvato dalla Conferenza dei Servizi decisoria Regionale in data 18/12/2012 ratificata dalla Giunta Regionale con delibera n. 4 del 09//01/2013 e pubblicata sul B.U.R.V. n. 10 del 25/01/2013;

- Piano degli Interventi del Comune di Torri del Benaco, approvato con deliberazione n. 12 del 24/02/2018 del Consiglio Comunale e divenuto efficace in data 07/12/2018;

b) che l'art. 6 delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi vigente stabilisce che il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10%;

c) che la società _____ in data _____ con prot. n. _____ ha prodotto istanza di permesso di costruire per l'attuazione del PUA avente ad oggetto: "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "LE SORTE" IN LOCALITA' LE SORTE DEL COMUNE DI TORRI DEL BENACO" per la costruzione di una struttura ricettiva di tipo turistico alberghiero sull'area di proprietà sita in località Le Sorte di superficie complessiva pari a mq. 14.829,00 censita in Catasto nel Foglio 12 Mappali 57-62-63-18-166-291-295-296-591;

d) che la Giunta Comunale ha adottato il PUA denominato "Le Sorte" con deliberazione n. ... del esecutiva, e che il piano è stato inviato alla Regione Veneto per la verifica di Assoggettabilità alla VAS;

e) che la Regione Veneto con parere motivato n. del ha determinato di non assoggettare il piano alla VAS;

f) che la Giunta Comunale ha approvato il PUA denominato "Le Sorte" con deliberazione n. ... del esecutiva, e che il piano è divenuto efficace;

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, che rinunciano di Comune accordo e con il mio consenso all'assistenza di testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Proponente che presta al Comune di Torri del Benacola più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al P.U.A. di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto e le descrizioni e prescrizioni riportate nella relazione e nel preventivo di spesa, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 2 – AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

L'autorizzazione alla realizzazione del P.U.A. si intende concessa dal Comune di Torri del Benacosalvo diritti di terzi e con esonero per il Comune stesso da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 3- DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La ditta proponente dichiara di essere proprietaria dell'area situata in Comune di Torri censita al catasto con imappali n. 57-62-63-18-166-291-295-296-591, del foglio n. 12.

ART. 4- CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO

La capacità insediativa totale ed il dimensionamento del P.U.A. che coinvolgono la proprietà complessiva risultano di seguito descritte:

- ambito di intervento: mq. 10.931,92 (pari alla superficie territoriale di mq 9.945,00 aumentanti del 10% circa come previsto dalla L.R.V. n.29 del 25 luglio 2019 che ha introdotto la modifica dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", inserendo il comma 8 bis." *Fatte salve le diverse disposizioni dettate dal piano degli interventi (PI) ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera b), i piani urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.[...] Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI.*");
- costruzione nuovo edificio a destinazione turistico-alberghiera;
- volume teorico massimo in progetto: mc. 12.690,00.
- SULteorica massima in progetto: mq. 4.700,00.
- destinazione d'uso: turistico alberghiera;
- indice di permeabilità: 75%
- standard totali (1° e 2°) (15mq. x100 mc.) (15x12.690/100):mq. 1.903,50
- standard primari: mq 1.269,00;
- standard primari e secondari di progetto: parcheggio, isola ecologica ed allargamenti stradali entro e fuoriambito mq. 789,80;
- standard primario: area in cessione mq. 634,50
- standard secondario: area in cessione entro ambito mq. 40,40;
- standard secondario: area in cessione fuori ambito mq. 114,90;
- standard secondari da monetizzare: mq1.903,50 – mq 789,80 = mq 1.113,70.

Si prende atto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 126 del 21/06/2019 di approvazione preliminare del PUA viene decisa la monetizzazione di parte delle aree a standard primari e di tutte quelle a standard secondari, ai sensi dell'art. 32 comma 5 della L.R.V. n. 11/2004 "Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente."

Si precisa che le NTO del PI all'art.23 prevedono: “[...] Il valore di monetizzazione delle aree sarà pari a quello stabilito annualmente ai fini dell'imposta immobiliare.”;

Pertanto l'importo per la monetizzazione degli standard è il seguente:

Valore aree:

Standard primari = mq 0,00 x € 433,00	= € 0,00
Standard secondari = (mq 1.903,50 – mq 789,80) = mq. 1.113,70x € 433,00	= € 482.232,10
Totale importo valore aree da monetizzare	= € 482.232,10

Costo ipotizzato di realizzazione delle opere;

vedi quadro economico di spesa di cui alla DGC n. 126/2019

aumentato delle somme a disposizione dell'Amministrazione

per un totale complessivo di €100/mq:

- mq 1.113,70 x €100	= € 111.370,00
----------------------	-----------------------

Totale importo di monetizzazione degli standard	= € <u>593.602,10</u>
---	------------------------------

In sostituzione dell'importo di monetizzazione vengono previste le opere individuate al successivo art. 7.

La disposizione planivolumetrica degli edifici non deve intendersi in alcun modo come rigida prefigurazione volumetrica degli stessi per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici ma dovrà comunque rispettare la normativa allegata alla documentazione progettuale, agli strumenti urbanistici nonché i regolamenti locali e tutti i suggerimenti esecutivi che saranno impartiti dagli organi competenti in sede di esame della progettazione e rilascio dei permessi di costruire.

Le parti prendono atto che, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del I Piano degli Interventi, e fatta salva la proroga di cui all'art. 18, comma 7bis della legge regionale n. 11/2004, la mancata attuazione del PUA, ai sensi della L.R. n. 11/2004, implica la decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione per le quali non siano stati rilasciati i permessi a costruire relativi alle opere di urbanizzazione per cause imputabili alla ditta lottizzante. Si da atto che il piano degli interventi è entrato in vigore in data 07.12.2018, a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Le parti prendono atto che, decorsi i termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione in base ai permessi a costruire rilasciati entro i termini decadenziali dell'accordo di pianificazione, il Comune potrà dare esecuzione alle opere di urbanizzazione previste avvalendosi delle garanzie fideiussorie previste dalla presente convenzione e con le modalità ivi previste per il mancato adempimento agli obblighi di esecuzione dei benefici pubblici.

I soggetti proponenti il PUA, per sé, propri successori ed aventi causa, sollevano da ogni responsabilità il Comune per i danni che ad essi dovessero derivare dal sopraggiungere della decadenza disciplinata in narrativa alla scadenza del termine quinquennale. Pertanto riconoscono per sé, propri successori ed aventi causa, che qualora il Comune avesse attivato le procedure per il conseguimento del beneficio pubblico ed abbia a tal fine conseguito lo stesso beneficio pubblico, l'arricchimento dell'ente non sarà ritenuto indebito benché siano sopravvenuti gli effetti decadenziali delle previsioni urbanistiche dell'area a condizione che lo stesso abbia tempestivamente adempiuto entro i termini di legge sulle domande presentate al fine dell'attuazione dell'accordo. In tal caso nulla potrà essere preteso dall'ente, rimanendo nella piena ed esclusiva responsabilità del proponente la mancata attuazione dell'accordo di pianificazione. In tale fattispecie le parti riconoscono e si obbligano a non attivare azioni per l'arricchimento conseguito dall'ente.

ART. 5 - ELABORATI DEL P.U.A.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 6, 18 e 19 della L.R. n. 11/2004, dell'accordo di pianificazione, il relativo P.U.A. è formato dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE (mappa catastale, estratti PAT e PI);

- Tav. 2 – RILIEVO TOPOGRAFICO, SEZIONI E RETI TECNOLOGICHE STATO ATTUALE;
- Tav. 3 – RILIEVO FOTOGRAFICO;
- Tav. 4 – INDIVIDUAZIONE AMBITO DI PUA E PROPOSTA MODIFICA SUPERFICIE ai sensi della LRV n. 29 del 25 luglio 2019 che ha introdotto la modifica dell'art. 20 della LRV 23 aprile 2004, n.11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, inserendo il comma 8 bis;
- Tav. 5 – PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI STATO DI PROGETTO E STUDIO VIABILITÀ;
- Tav. 6 – STANDARD URBANISTICI E RETI TECNOLOGICHE ALL'INTERNO DEL PUA – ZONA A (all'interno dell'ambito PUA);
- Tav. 7 – STANDARD URBANISTICI E RETI TECNOLOGICHE ZONA B E C (fuori dall'ambito PUA);
- Tav. 8 – RETI TECNOLOGICHE - ENEL;
- Tav. 9 – RETI TECNOLOGICHE – TELECOM E FIBRA;
- Tav. 10 – RETI TECNOLOGICHE - GAS;
- Tav. 11 – RETI TECNOLOGICHE – AGS ACQUEDOTTO;
- Tav. 12 – RETI TECNOLOGICHE - AGS ACQUE NERE;
- Tav. 13 – ISOLA ECOLOGICA;
- Tav. 14 – VERDE – MATERIALI - MITIGAZIONE AMBIENTALE;
- Tav. 15 – COMPATIBILITÀ IDRAULICHE;
- Relazione tecnico illustrativa e studio sulla viabilità di accesso e recesso alla struttura di progetto e analisi sulla viabilità;
- Quadro economico;
- Computo metrico estimativo delle opere;
- Schema di convenzione;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Relazione di compatibilità idraulica;
- Relazione illuminotecnica;
- Visure per soggetto e per immobile aggiornate;
- Verifica di assoggettabilità art. 12 D.Lgs 152/2006 ss.mm.ii. e DGR 1717/2013;
- Verifica di assoggettabilità art. 12 D.Lgs 152/2006 ss.mm.ii. e DGR 1717/2013_elenco autorità competenti;
- Dichiarazioni di non necessità della Vinca Dgr 1400/2017;
- Dichiarazioni di non necessità della Vinca Dgr 1400/2017-allegato tecnico;
- Dichiarazioni di non necessità della Vinca Dgr 1400/2017_modulo informativa;
- Stima esproprio terreni;
- Copia richiesta autorizzazione paesaggistica struttura turistico ricettiva;
- Richiesta autorizzazione paesaggistica per opere di urbanizzazione e PUA con allegata relazione paesaggistica;
- Relazione accompagnatoria alla dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza ai sensi della DGR 1400 del 29-08-2017;
- Richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a V.a.s..

**ART. 6 -MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA.**

Viene prevista la monetizzazione di parte degli standard primari e secondari relativamente al valore delle aree e al costo delle opere da realizzare come da prospetto che segue:

Standard secondari:

A - valore aree:

mq. 1.113,70x € 433,00 = € 482.232,10

B - costo ipotizzato di realizzazione delle opere:

vedi quadro economico di spesa di cui alla DGC n. 126/2019

aumentato delle somme a disposizione dell'Amministrazione

per un totale complessivo di €100/mq:

- mq 1.113,70x €100 = € 111.370,00

Totale A+B = € 593.602,10

ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La Ditta proponente si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese, secondo le indicazioni e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, le opere di urbanizzazione e reti tecnologiche, in conformità ai progetti e computo metrico estimativo allegati e secondo le prescrizioni degli Enti eroganti i relativi servizi. Le predette opere di urbanizzazione vengono realizzate a scomputo delle somme dovute ai sensi dell'art. 6 della presente convenzione nonché a scomputo del contributo concessorio dovuto al momento del rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici da realizzare.

Le opere di urbanizzazione che la Ditta proponente si impegna a realizzare sono le seguenti:

a- STANDARD URBANISTICI E RETI TECNOLOGICHE ALL'INTERNO DEL PUA – ZONA A (all'interno dell'ambito PUA) comprese tutte le asfaltature anche fuori ambito	importo € 299.017,51
b- STANDARD URBANISTICI E RETI TECNOLOGICHE ZONA B E C (fuori dall'ambito PUA)	importo €41.460,17
c- RETI TECNOLOGICHE - ENEL	importo € 28.330,02
d- RETI TECNOLOGICHE – TELECOM E FIBRA	importo € 19.253,70
e- RETI TECNOLOGICHE – GAS	importo € 45.228,39
f- RETI TECNOLOGICHE – AGS ACQUEDOTTO	importo € 59.711,37
g- RETI TECNOLOGICHE - AGS ACQUE NERE	importo € 204.558,79
h- ISOLA ECOLOGICA	importo € 70.325,00
i- ILLUMINAZIONE PUBBLICA	importo € 70.272,17
j- IVA DI LEGGE	importo € 83.815,71

ALTRE SPESE (comprehensive di Iva di legge)

k- INDAGINI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE	importo € 4.500,00
l- ALLACCIAMENTI PUBBLICI SERVIZI	importo € 5.500,00
m- SPESE PER PUBBLICITA'	importo € 500,00
n- SPESE PER ANALISI E COLLAUDO	importo € 4.250,00
o- SPESE TECNICHE PER PROGETTAZIONE	importo € 60.000,00
p- DIREZIONE LAVORI E SICUREZZA	importo € 37.000,00
q- INSERIMENTO IN MAPPA E FRAZIONAMENTO	importo € 6.500,00
r- IMPREVISTI	importo € 5.000,00
s- ARROTONDAMENTI	importo € 277,18

t- PREMIO INCENTIVANTE AL RESP. PROC.

importo € 15.500,00

TOTALE

importo € 1.061.000,00

Si da atto che l'importo totale relativo alla realizzazione delle opere, pari ad € 1.061.000,00, è notevolmente superiore a quello previsto per la monetizzazione di parte degli standard primari e secondari di cui al precedente art.6 ed al contributo concessorio dovuto al momento del rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici da realizzare; pertanto la ditta proponente viene esonerata dal pagamento della quota parte della monetizzazione degli standard ed anche dal pagamento del contributo concessorio, limitatamente alla parte relativa alle opere di urbanizzazione e nei limiti dell'importo dovuto.

ART. 8 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI ED ALLA RETE FOGNARIA

La Ditta proponente si impegna ad assumere l'onere di tutte quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi secondo le prescrizioni che verranno impartite dagli Enti erogatori dei relativi servizi.

ART. 9 – CAUZIONE

La Ditta proponente, a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione e cioè della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e della loro manutenzione fino alla costituzione della servitù pubblica, presta al Comune fideiussione bancaria od assicurativa a prima richiesta pari all'importo delle opere derivante dal preventivo di spesa.

Allo scopo allega fideiussione bancaria/assicurativa dell'importo di € 1.061.000,00 della società _____.

Nel caso di inadempimento degli obblighi di cui alla presente Convenzione per cause imputabili esclusivamente alla responsabilità della ditta lottizzante, 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.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e/o servizi e/o manutenzione delle stesse in sostituzione della Ditta Lottizzante ed a spese della medesima, quando Essa non vi abbia provveduto nei termini fissati ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a 1 (uno) mese, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore sulla garanzia prestata.

ART. 10 – CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PARTE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE.

La ditta Proponente, in persona del legale rappresentante, si impegna a cedere le aree e opere di sua proprietà da destinare ad urbanizzazione e cioè:

standard primari di progetto:

parcheggio in progetto comprensivo di allargamento stradale(Zona A)	mq. 533,37
allargamenti stradali fuori ambito (Zona B e C)	mq. 114,90
isola ecologica	mq. 141,53
Totale	mq. 789,80

Tali aree e opere sono descritte nell'elenco che segue:

- a- STANDARD URBANISTICI E RETI TECNOLOGICHE
ALL'INTERNO DEL PUA – ZONA A (all'interno dell'ambito PUA)

- b- STANDARD URBANISTICI E RETI TECNOLOGICHE
ZONA B E C (fuori dall'ambito PUA)
- c- RETI TECNOLOGICHE - ENEL
- d- RETI TECNOLOGICHE – TELECOM E FIBRA
- e- RETI TECNOLOGICHE – GAS
- f- RETI TECNOLOGICHE – AGS ACQUEDOTTO
- g- RETI TECNOLOGICHE - AGS ACQUE NERE
- h- ISOLA ECOLOGICA
- i- ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Le stesse aree sono individuate negli elaborati grafici allegati e descritti al precedente art. 5.

La manutenzione delle aree verdi rimarrà a carico della ditta lottizzante anche, ove necessario, mediante apposito atto concessorio del Comune.

ART. 11 - TEMPI DI ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta proponente si impegna, per se, eredi, successori ed aventi causa e/o diritto a qualsiasi titolo, ad iniziare le opere di cui al presente accordo:

- a) limitatamente alle opere da realizzare dentro l'ambito del PUA entro 1 (un) anno dalla notifica del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere ed a ultimarle entro 3 (tre) anni dall'inizio lavori;
- b) limitatamente alle opere da realizzare all'esterno dell'ambito del PUA (allargamenti stradali fuori ambito e servizi connessi) entro 1 (un) anno dalla consegna materiale e giuridica delle aree e dall'approvazione del progetto dell'opera e/o dalla notifica del permesso di costruire per l'esecuzione anche di dette opere, ed a ultimarle entro 3 (tre) anni dall'inizio lavori.

ART. 12 - PERMESSO DI COSTRUIRE-AGIBILITA'

Il Responsabile dell'Area Tecnica a ciò incaricato per legge rilascerà il permesso di costruire relativamente alla struttura turistico-ricettiva, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo dopo la stipula della convenzione definitiva.

Negli eventuali atti di trasferimento degli immobili oggetto della lottizzazione prima del completamento del piano di lottizzazione dovrà essere fatto espresso richiamo alle prescrizioni contenute nella presente Convenzione ed agli impegni che con essa assumono gli acquirenti anche di porzioni della lottizzazione specialmente nei confronti della esecuzione e manutenzione delle opere di urbanizzazione. Resta comunque salva l'applicazione della normativa vigente in materia per quanto riguarda il versamento del contributo di costruzione da parte dei richiedenti aventi titolo al permesso di costruire, nella misura che risulterà quantificabile sulla base delle Deliberazioni vigenti al momento.

Non saranno rilasciati certificati di agibilità prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione da realizzare all'interno dell'ambito da certificarsi mediante collaudo delle stesse e prima che sia rimosso il cantiere relativo alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e comunque non vi sia pericolo per la pubblica incolumità.

I termini per la realizzazione delle opere extra ambito decorreranno invece dal momento in cui saranno disponibili le aree sulle quali sono da realizzare i lavori. Si precisa che il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile da realizzare potrà essere condizionato dal completamento delle opere extra ambito solo se le aree saranno tempestivamente poste a disposizione della ditta lottizzante dal Comune.

ART. 13 - COLLAUDO

Il Comune nomina su richiesta della ditta proponente, non oltre la data di inizio dei lavori, una persona di fiducia tra liberi professionisti esperti che funge da collaudatore col compito di verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione anche durante la loro esecuzione.

Al termine della esecuzione delle opere, su specifica richiesta della Ditta Lottizzante sottopone a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti artt. 4, 7, 8 e 10.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia potrà, ad insindacabile giudizio della ditta lottizzante, essere deferita ad un collegio di arbitri, nominati il primo dalla Ditta Lottizzante, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le Parti e, in caso di mancato accordo dal Presidente del Tribunale di Verona.

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere assumendo a proprio carico tutte le spese di collaudo e certificazioni ed a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo stesso entro il termine stabilito in 30 giorni dalla comunicazione del Collaudatore. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Responsabile dell'Ufficio preposto provvede d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima mediante il prelievo diretto dalla fideiussione prestata a garanzia della corretta esecuzione delle opere.

ART. 14 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA QUOTA ONERI SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Si da atto che con la presente convenzione:

- 1) vengono cedute al Comune, le aree relative a parte degli standard primari e parte degli standard secondari;
- 2) vengono realizzate opere di urbanizzazione all'interno ed all'esterno dell'ambito del PUA;
- 3) vengono monetizzate parte delle aree relative agli standard primari ed agli standard secondari;
- 4) possono essere acquisite bonariamente le aree esterne all'ambito del PUA per rendere possibile la realizzazione degli allargamenti stradali chiesti dall'Amministrazione comunale.

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 63 - punto 2 - e 86 della L.R.V. n. 61/85, si dà atto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dentro e fuori l'ambito del PUA da realizzare, come previsto dai precedenti artt. 5, 7, 8, commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, è il seguente: Euro 1.061.000,00 incursa iva di legge.

Premesso ciò resta inteso che il richiedente il Permesso di Costruire per l'edificazione delle aree, sia esso l'originario lottizzante o i successori o aventi causa, in sede di rilascio del sopracitato Permesso di costruire, ha titolo allo scomputo dalla quota di contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolato secondo i parametri in quel momento vigenti, in misura proporzionale al volume di ogni singolo Permesso di Costruire ed anche dalla somma dovuta per la monetizzazione degli standard primari e secondari, dei seguenti costi:

- i costi sostenuti per la realizzazione delle opere interne all'ambito ed anche per la realizzazione delle opere esterne all'ambito;
- il valore delle aree interne all'ambito da cedere al Comune;
- i costi sostenuti per l'eventuale acquisizione dai privati delle aree esterne all'ambito necessarie alle opere di allargamento della sede stradale di cui alla presente convenzione. A tal proposito si precisa che nel caso in cui la ditta lottizzante dovesse acquisire bonariamente tali aree dai privati lo scomputo riconosciuto dall'Amministrazione Comunale sarà pari al valore effettivamente corrisposto ai privati dalla ditta lottizzante e comunque quantomeno pari al valore conseguito dal Comune per la monetizzazione delle aree a standard (€ 433 al mq.) nel caso in cui non fosse possibile l'acquisizione ad un prezzo inferiore.

A tal fine si precisa che, se la quota del contributo è uguale o inferiore ai costi, nulla è dovuto da parte del

Comune di Torri del Benaco. Se la quota di contributo è superiore, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza.

ART. 15 - VIGILANZA

Il Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Privata si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza al progetto approvato. Qualora siano riscontrate difformità, Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Privata diffida la Ditta attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini stabiliti dallo stesso.

ART. 16 - TRASFERIMENTO A TERZI

La ditta attuatrice in caso di trasferimento a terzi degli obblighi assunti con la presente convenzione, si impegna a darne preventiva comunicazione al Comune il quale dovrà esprimere la sua accettazione entro 30 giorni dalla comunicazione. Decorso tale termine il subentro del terzo si intende accettato dal Comune. Si dà atto che in caso di mancata comunicazione preventiva della cessione al Comune i terzi assumeranno gli obblighi della presente convenzione in via solidale sino a quando la ditta subentrante avrà prestato identiche garanzie fideiussorie previste per la cedente. In ogni caso la ditta attuatrice subentrante dovrà a sua volta prestare le medesime garanzie finanziarie previste dall'art. 9 della presente convenzione.

RT. 17 – CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, comprese quelle relative al collaudo, il foro competente è quello di Verona.

ART. 18 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte a tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della ditta attuatrice che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge.

ART. 19–DURATA DEL PUA

La durata del presente PUA è stabilita in 10 anni a decorrere dalla sottoscrizione della presente convenzione, scaduto tale termine in assenza di preventiva e legittima proroga, il PUA sarà dichiarato decaduto.

Letto, confermato e sottoscritto,