

(BOZZA)

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

Provincia di Verona

In nome della Legge

Rep.

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "OASI" SITO A SANTA MARIA DI NEGRAR DI
VALPOLICELLA (VR).(p.e. n. 095A/25)

L'anno il giorno ___ del mese di ___ presso
_____;

Avanti a me dott. _____, _____,
_____ in assenza di testimoni avendone le parti di comune
accordo e con il mio consenso rinunciato sono comparsi:

- l'arch. _____, Responsabile del Settore Urbanistica e
Patrimonio del Comune di Negrar di Valpolicella, giusto decreto di nomina
n. _____ del _____, nata a Verona il -
Codice fiscale - domiciliata per la carica assunta
presso la sede municipale del Comune di Negrar di Valpolicella, Piazza
Vittorio Emanuele II n. 37, la quale interviene alla stipula del presente atto in
nome e per conto del Comune di Negrar di Valpolicella – Partita I.V.A.
00251080230, ai sensi dell'art. 107, comma 3 – lettera c), del decreto
legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni;

- la ditta OASI SOC.COOP. con sede in Via Toari n.26 cap. 37024, frazione di
Torbe a Negrar di Valpolicella (Verona), C.F e P.IVA 02487560233, iscritta

presso Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona –
Ufficio Registro delle Imprese al numero REA VR-243707, rappresentata
da....., in qualità di presidente del Consiglio di
Amministrazione, nata a il residente in
_____, Via dei _____, C.F.
.....;

Il soggetto sopra identificato verrà di seguito denominato per brevità
“soggetto esecutore” o “ditta lottizzante”.

PREMESSO CHE

– La ditta OASI SOC.COOP., sopra descritta, in qualità di soggetto
esecutore, come sopra descritto, con istanza prot. 11402 e 11402 del
24.04.2025 (pratica Edilizia n.095A/25) tramite i tecnici incaricati, ha
depositato, domanda di adozione ed approvazione di PUA denominato
“OASI”, per la successiva attuazione degli interventi edilizi sui seguenti
immobili :

N.C.T, Comune di Negrar di Valpolicella Foglio 44° (Area ambito di
PUA- zona C, sottozona C2/6 sezione 1), Mappali:

- n. 720- bosco ceduo, classe 2, mq. 253, RD €0,33 e RA €0,08;
- n.721- bosco ceduo, classe 2, mq. 648, RD €0,84 e RA €0,20;
- n.730- seminativo arboreo, classe 2, mq. 4724, RD €39,04 e RA
€21,96;

Per il PUA in esame risultano richiesti/ pervenuti a questo Ente i seguenti
pareri da uffici preposti ed Enti superiori, precisamente:

- SERVIZIO LL.PP richiesto parere con nota del 09.05.2025 - rilasciato
parere di competenza, (da indicare eventuali

prescrizioni/indicazioni);

– SERVIZIO Polizia Locale richiesto parere con nota del 14.05.2025 -
rilasciato parere di competenza, (da indicare eventuali
prescrizioni/indicazioni);

– TELECOM, richiesto parere con nota del 03.06.2025 prot. 15107 -
rilasciato parere di competenza, (da indicare eventuali
prescrizioni/indicazioni);

– Erogasmet spa, richiesto parere con nota del 03.06.2025 prot. 15124 -
rilasciato parere di competenza, (da indicare eventuali
prescrizioni/indicazioni);

– CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE, parere sullo studio di
valutazione di compatibilità idraulica, con prescrizioni pervenuto
unitamente all'istanza di PUA prot. 11402 del 24.04.2025, nel quale si
prescrive:

- le opere di invaso per la laminazione delle acque dovranno realizzare complessivamente un volume di almeno 140 mc;
- per la corretta realizzazione dei pozzi disperdenti dovrà essere prevista la posa di adeguato geotessuto al fine di evitare l'intasamento del materasso drenante;
- la ditta ed i suoi aventi causa dovranno provvedere alla realizzazione delle opere di compensazione, nonché alla manutenzione e pulizia in via continuativa delle stesse. Tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili serviti dall'impianto;
- al Comune si raccomanda la verifica della regolare esecuzione dei

	sistemi di laminazione;	
	– ACQUE VERONESI, parere favorevole del 26.08.2024, pervenuto unitamente all’istanza di PUA prot. 11402 del 24.04.2025, con indicazioni ivi richiamate che la ditta attuatrice si impegna di ottemperare;	
	– Enel, richiesto parere con nota del 03.06.2025 prot. 15109 - rilasciato parere di competenza, (da indicare eventuali prescrizioni/indicazioni);	
	– Terna Rete Italia S.pA, richiesto parere con nota del 03.06.2025 prot. 15120, in merito alla realizzazione di opere di urbanizzazione ubicate, in parte, in fascia di rispetto elettrodotto - rilasciato parere di competenza, (da indicare eventuali prescrizioni/indicazioni);	
	– Azienda Ulss 9 scaligera, richiesto parere con nota del 03.06.2025 prot. 15112 - rilasciato parere di competenza, (da indicare eventuali prescrizioni/indicazioni);	
	– SOPRINTENDENZA di Verona, richiesto parere con nota del 30.05.2025 prot. 14954 - rilasciato parere di competenza, (da indicare eventuali prescrizioni/indicazioni);	
	– che in data 12.05.2025 con prot. 12940 il tecnico progettista incaricato, ha prodotto Attestazione Sismica per il PUA in esame, pertanto ottenuta la documentazione completa è stato presentata alla Regione Veneto, richiesta parere in merito all’art.89 del DPR 380/01, con nota del 14.05.2025 prot. 13266. La Regione Veneto con nota del – ha rilasciato parere obbligatorio in data , (da indicare eventuali prescrizioni/indicazioni);	
	– Parere motivato VAS. n.....del..... rilasciato dalla Regione Veneto	

(da indicare eventuali prescrizioni/indicazioni);

- Parere VINCA . n.....del..... rilasciato dalla Regione Veneto (da indicare eventuali prescrizioni/indicazioni);

Gli elaborati/documenti componenti il PUA Oasi, risultano:

- DOMANDA ADOZIONE e APPROVAZIONE PUA
- Elaborato 1.1_ Estratto delle planimetrie, Pat, Piano degli Interventi, planimetria catastale;
- Elaborato 2.1_ Rilievo dello stato di fatto e sezioni;
- Elaborato 3.1_ Planimetria delle infrastrutture esistenti Acque nere, acque bianche, acquedotto.
- Elaborato 3.2_ Planimetria delle infrastrutture esistenti Enel, telecom, pubblica illuminazione gasdotto.
- Elaborato 4.1_ Planimetria generale e planivolumetrico;
- Elaborato 5.1_ Aree in cessione;
- Elaborato 6.1_ Sezioni stato di progetto;
- Elaborato 7.1_ Planimetria delle opere di urbanizzazione;
- Elaborato 7.2_ Planimetria delle opere di urbanizzazione; Andamento fognatura -acque nere.
- Elaborato 8.1_ Planimetria opere di urbanizzazione Acquedotto;
- Elaborato 9.1_ Opere in ambito-terre armate Pianta -Sezioni;
- Elaborato 10.1_ Planimetria opere di urbanizzazione RETE ENEL;
- TAVOLA RL01 Calcolo illuminotecnico;
- Elaborato 11.1_ Planimetria opere di urbanizzazione RETE GAS;
- Elaborato 12.1_ Pubblica illuminazione;
- Elaborato 13.1_ Planimetria opere di urbanizzazione Acque bianche- Rete

telecom;

- Elaborato 14.1 _ Planimetria opere di urbanizzazione Progetto Strada;
- Elaborato 15.1 _ Relazione Illustrativa;
- Elaborato 16.1 _ Norme tecniche di attuazione del PUA;
- Elaborato 17.1 _ Prontuario Mitigazione Ambientale;
- 19.1 _ Simulazioni, contenente foto stato di fatto e foto simulazioni di progetto;
- Elaborato 20.1 _ CONVENZIONE;
- Elaborato 21.1 _ STIMA LAVORI;
- Elaborato 28.1 _ Documentazione fotografica;
- Elab. 33.1 _ Autocertificazione antimafia;
- Elab. 38.1 _ AUTORIZZAZIONI
- Elab. 41.1 _ Rapporto preliminare di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica
- Elab. 42.1 _ Valutazione di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica, sismica.
- Elab. 43.1 _ Valutazione di compatibilità idraulica;
- Elab. 44.1 _ MODULO istanza di verifica di assoggettabilità.
- Elab. 45.1 _ Relazione tecnica Piano Generale Rischio Alluvioni del Distretto Alpi Orientali e Elab. 46.1 _ Attestato di rischio idraulico;
- Elab. 47.1 _ FORMAT VINCA,
- con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano attuativo di iniziativa privata denominato "PUA OASI" (di iniziativa privata) – mono-lotto e si è provveduto, ai sensi dell'art. 20,

comma 3, della legge Regione Veneto n. 11 del 23 aprile 2004, a dare pubblicità dell'adozione del citato Piano nei termini e con le modalità previste dal medesimo articolo;

- in attuazione della Delibera n....del.....di Adozione del PUA OASI, del rilascio dei pareri di competenza emessi dagli uffici tecnici preposti, Ditte ed Enti, (pervenuti in data..... prot.....), gli elaborati/documenti componenti il PUA Oasi, sopra elencati, sono state adeguati e recepito/ottemperato tutte le indicazioni e prescrizioni al fine della definitiva approvazione da parte della Giunta Comunale;
- con deliberazione del Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il piano di lottizzazione....., ai sensi dell'art. 20, comma 4, della legge Regione Veneto n. 11 del 23 aprile 2004;

Tutto ciò premesso, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA .

Il Comune di Negrar di Valpolicella, rappresentato dall'arch. in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Negrar di Valpolicella, autorizza:

- la ditta OASI SOC.COOP. con sede in Via Toari n.26 cap. 37024, frazione di Torbe a Negrar di Valpolicella (Verona), C.F e P.IVA 02487560233, descritte in premessa, alla realizzazione il Piano attuativo in ZTO : C sottozona C2/6 -sezione1, avente per oggetto la realizzazione di un lotto residenziale, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.

	_____ del _____.	
	Tale ambito interessa gli immobili catastalmente distinti al C.T. foglio 44°:	
	– n. 720- bosco ceduo, classe 2, mq. 253, RD €0,33 e RA €0,08;	
	– n.721- bosco ceduo, classe 2, mq. 648, RD €0,84 e RA €0,20;	
	– n.730- seminativo arboreo, classe 2, mq. 4724, RD €39,04 e RA €21,96;	
	per una superficie complessiva catastale di mq. 5625,00;	
	tutte le aree risultano di proprietà della ditta OASI SOC.COOP. con sede in	
	Via Toari n.26 cap. 37024, frazione di Torbe a Negrar di Valpolicella	
	(Verona), C.F e P.IVA 02487560233, normato con specifica indicazione di	
	zona di cui all'articolo n.24 del vigente Piano degli interventi del Comune di	
	Negrar di Valpolicella.	
	Il predetto Piano Attuativo dovrà essere eseguito in conformità a tutta la	
	documentazione tecnica, redatta dal tecnico incaricato, previo	
	ottemperamento di tutte le prescrizioni/indicazioni dettate dalla Giunta, dagli	
	uffici tecnici comunali e Ditte/Enti competenti, e approvata con la sopra	
	citata deliberazione della Giunta Comunale n. _____	
	(depositata presso il competente ufficio tecnico comunale) e nel pieno	
	rispetto delle prescrizioni previste nel vigente Piano Piano degli Interventi, del	
	Piano di Assetto del Territorio e delle destinazioni delle aree in essi indicate,	
	nonché delle norme di legge vigenti in materia.	
	Tale documentazione anche se materialmente non allegata al presente atto ne	
	costituiscono parte integrante e sostanziale.	
	La presente autorizzazione si intende concessa con salvezza dei diritti di terzi	
	e con esonero per il Comune stesso da ogni responsabilità al riguardo.	
	Il Comune, in persona del Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio,	

dichiara che tutte le autorizzazioni e permessi relativi agli interventi previsti nel piano attuativo in oggetto verranno rilasciati dai competenti uffici comunali a seguito della stipula e perfezionamento della presente convenzione, se non indicato diversamente nei successivi articoli.

Il Comune dichiara altresì che ai sensi dell'art. 20, comma 12, della legge Regione Veneto del 23 aprile 2004 n. 11 che "l'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni".

Il Piano Urbanistico Attuativo denominato OASI , di cui alla P.E. 095A/25, è individuato nella Tavola 4b del PAT "carta delle trasformabilità", in aree di urbanizzazione consolidata, pertanto rispettoso della norma di cui all'art. 12 della Legge n.14 del 06.06.2017, aventi ad oggetto interventi comportanti consumo di suolo;

ART. 2 DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

Gli immobili interessati al Piano attuativo di cui all'articolo 1 risultano di proprietà della ditta OASI SOC.COOP. con sede in Via Toari n.26 cap. 37024, frazione di Torbe a Negrar di Valpolicella (Verona), C.F e P.IVA 02487560233, per Atto di vendita Rep.n.6263 del 07.04.1995, del Notaio Dott. Francesco Tinazzo, Notaio in Verona, registrato a Verona il 20.04.1995 al n..... e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari al n. RG.... e n.RP.....

ART. 3 CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO ATTUATIVO.

La capacità insediativa ed il dimensionamento del Piano di Lottizzazione in oggetto, così come risultano dall'attuazione delle previsioni del vigente Piano

I dati stereometrici come sopra descritti fanno riferimento al progetto planivolumetrico inserito negli elaborati grafici e alla descrizione degli stessi nella relazione tecnica. La destinazione d'uso ammessa è la destinazione residenziale. Sono altresì consentite le destinazioni di cui all'art.24 delle Norme Tecniche Operativi del vigente Piano degli Interventi.

ART. 4 ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A tal proposito gli esecutori si obbligano, per sè, successori ed aventi causa, questi ultimi in via solidale fra loro:

1. a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento edilizio urbanistico, previste nel progetto del piano di lottizzazione approvato con Delibera di Giunta Comunale n..... del.....e i collegamenti ai pubblici servizi fino alla diramazione a servizio dei singoli lotti;
2. a realizzare le predette opere di urbanizzazione primaria in conformità per tipologia e caratteristiche a quanto previsto nel progetto del piano di lottizzazione in oggetto e dai relativi progetti esecutivi che verranno presentati successivamente alla stipula della presente e al rilascio delle autorizzazioni a lottizzare. Il permesso di costruire per la definizione degli esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati secondo quanto patuito nel presente contratto, e dovrà ottenere tutte le necessarie autorizzazioni/nulla osta da parte del Comune di Negrar di Valpolicella e di eventuali Enti/società terze interessate;
3. In particolare la ditta esecutrice si obbliga a provvedere alla realizzazione:

della nuova strada di lottizzazione e marciapiede (indicato circa mq. 275+circa mq. 92)= mq. 367 circa, con relativa segnaletica orizzontale e verticale in conformità alla vigente normativa in materia di codice della strada e secondo gli elaborati grafici relativi alle opere di Urbanizzazione, di cui la P.E. n. 095A/25, da svilupparsi nel dettaglio secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, in successivo Permesso di Costruire;

degli spazi di sosta e parcheggi per circa mq.100,00 secondo la tavola 14.1-progetto strada e tav.5.1-aree in cessione di cui la P.E n.095A/25 da svilupparsi nel dettaglio secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, in successivo Permesso di Costruire;

area verde comprensiva di impianto di irrigazione, di superficie di circa mq.210,00, secondo la tavola 14.1-progetto strada e tav.5.1-aree in cessione di cui la P.E n.095A/25, da svilupparsi nel dettaglio secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, in successivo Permesso di Costruire;

sistema di smaltimento acque meteoriche- rete fognature - rete idrica, secondo gli elaborati grafici di cui la P.E n.095A/25, e secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, da svilupparsi nel dettaglio secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, in successivo Permesso di Costruire;

rete pubblica illuminazione compreso l'allacciamento alla rete esistente e fornitura di energia dall'Ente gestore secondo la tavola (rete Enel) - da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;

rete telefonica - rete gas metano secondo la tavola di cui la P.E n.095A/25 e secondo i pareri e/o prescrizioni degli uffici e Enti preposti, da svilupparsi nel dettaglio in successivo Permesso di Costruire;

misure compensative per il mantenimento dell'invarianza idraulica (volumi di invaso) secondo le prescrizioni della DGRV 2948/2009, e del parere espresso con prescrizioni dal Consorzio di Bonifica Veronese in data .03.07.2023, pervenuto agli atti dell'Ente con istanza di PUA denominato OASI, di cui il prot. 11401 del 24.04.2025 ;

iniziare le opere di urbanizzazione di cui sopra entro 1 anno dalla notifica del Permesso a costruire per le opere di urbanizzazione ed ultimarle entro 3 anni;

Le parti prendono atto che, ai sensi dell'art.13 comma 7 e art.5 Allegato I.12 del D.Lgs. n.36/2023, nonché dell'art.16 comma 2 bis del DPR 380/2001 ss.mm, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard descritti nel presente atto non è soggetta alle procedure di affidamento di cui al D.Lgs.36/2023, in quanto trattasi di importo inferiore alla soglia comunitaria ed essendo funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica de quo.

Il Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'autorizzazione ad edificare verranno rilasciati successivamente alla stipula della presente convenzione ed a seguito della presentazione di regolari ed apposite istanze di permessi previsti dalle vigenti normative in materia.

I lavori di cui al presente articolo verranno eseguiti sotto la sorveglianza dei competenti uffici tecnici comunali e collaudati con le modalità indicate all'art. 8 della presente convenzione.

ART.5 CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

A garanzia del corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste, la ditta lottizzante ha costituito polizza fidejussoria n.rilasciata dalla Compagnia assicurativa.....in data..... dell'importo di € 137.376,50 (euro centotrentasettemilatrecentosettantasei/50 centesimi), pari 100% del valore delle opere da cedere oltre IVA 10% (di cui l'elaborato "Stima lavori" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA OASI a Santa Maria di Negrar di Valpolicella (prot.....del.....)), che sarà svincolata ad avvenuto adempimento degli obblighi contenuti con la presente;

Il soggetto Attuatore da atto che la garanzia è presentata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente Convenzione, compreso qualsiasi adempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La polizza fideiussoria ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente Convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla accettazione delle opere da parte del Comune; in ogni caso la garanzia fidejussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione.

La garanzia potrà essere svincolata trascorsi sei mesi dal deposito del certificato di regolare esecuzione dell'opera pubblica di cui all'art.4 del presente contratto.

Nell'ipotesi di inesatto o mancato adempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta autorizza il Comune di Negrar di Valpolicella a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che l'Amministrazione dovrà fare.

Inoltre la garanzia è prestata con rinuncia esplicita al beneficiario della preventiva escussione del debito principale e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma, del codice civile.

La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a prima e semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE / STANDARD. TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta lottizzante si impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione di cui all' art. 4 della presente convenzione entro 360 gg. dalla data di notifica del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e ad ultimarle entro 1095 gg. (3 anni) dalla data di inizio lavori di cui sopra, ai sensi dell'articolo 15 del DPR 380/2001. Qualora allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate o incomplete, il Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio, potrà revocare la rilasciata autorizzazione a edificare. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale in contraddittorio tra il Comune e i soggetti esecutori.

ART. 7 SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA - REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE

Qualora gli uffici tecnici comunali, Edilizia Privata ed Urbanistica, Lavori Pubblici, ognuno per la propria competenza, rilevino inadempienze o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio potrà intimare l'esatto adempimento di quanto convenuto. Se la parte esecutrice non ottempera nel termine previsto dall'atto di diffida, il Dirigente/Responsabile dispone la sospensione dell'autorizzazione ad edificare il Piano di Lottizzazione fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Resta in facoltà dell'Amministrazione Comunale di provvedere alla esecuzione d'ufficio come meglio specificato al successivo art. 8.

ART. 8 ULTIMAZIONE DEI LAVORI E CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento i soggetti esecutori presenteranno dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere.

L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale di fine lavori redatto in contraddittorio tra il Comune, la Ditta ed il Direttore dei Lavori.

Le opere sono verificate dal Comune con stesura di verbale di regolare esecuzione redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Ove, nel termine stabilito, gli esecutori non abbiano provveduto alla realizzazione delle opere di cui all'art. 4 della presente convenzione, si provvederà ad eseguirle d'ufficio, avvalendosi a tale scopo della garanzia di cui all'art. 5, ma rimanendo comunque il soggetto esecutore a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse e/o rendesse necessaria.

Gli esecutori restano in ogni caso responsabili, ai sensi dell'art. 1669 del

codice civile, dei danni che dovessero verificarsi nel corso di dieci anni dal compimento dell'opera, per le difformità ed i vizi dell'opera non conoscibili e non riconoscibili in sede di accertamento e di regolare esecuzione.

L'esecutore dei lavori fino alla data di rilascio del certificato di regolare esecuzione è responsabile sotto il profilo civile e penale dei danni che dovessero derivare a terzi dall'esecuzione delle opere.

Il Soggetto attuatore si obbliga altresì a provvedere alla regolare manutenzione, la pulizia, la custodia e il decoro delle aree e opere di urbanizzazione ivi realizzate, in conformità alle disposizioni normative vigenti in materia, fino alla data di stipula del contratto di cessione delle relative aree.

A seguito di apposito verbale redatto da tecnico comunale attestante l'avvenuta esecuzione di reti e sottoservizi previsti dalla presente convenzione e propedeutici alla stesura del binder e del definitivo strato di usura, potranno essere rilasciati i Permessi di Costruire dei singoli fabbricati .

L' agibilità, anche parziale riferita ai/l fabbricati/o (monolotto) PUA OASI (P.E. n. 095A/25), potrà essere presentata solo dopo:

1. la presa d'atto del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e cessione delle stesse del PUA OASI- P.E. n.095A/25 (aree individuate al successivo art.11)
2. la presa d'atto del collaudo definitivo con esito favorevole, delle opere/standard relative all'adiacente Piano di Coordinamento Urbanistico denominato PUA Santa Maria (convenzione urbanistica rep.21428 del 02.05.2015 del Notaio Emanuele De Micheli), in attuazione della Deliberazione di Giunta Comunale n.....

del.....regolarmente esecutiva .

ART. 9 SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PREVISTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STANDARD SECONDARI.

In ottemperanza a quanto previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n.... del il Comune di Negrar di Valpolicella riconosce alla Ditta lottizzante , ai sensi dell'art.16 DPR 6 giugno 2001 n.380 e art.31 L.R. 11/2004 per l'obbligo assunto di realizzare le opere di urbanizzazione primaria indicata all'art.4 della presente convenzione , lo scomputo degli oneri di urbanizzazione , determinati ai sensi delle tabelle regionali vigenti, relativi ai permessi di costruire del/i fabbricati/o ricadenti nell'ambito C2/6 (sezione 1) per un importo pari a € 180.244,36, secondo la seguente tabella :

TABELLA 1) Ripartizione :

Ambito C2/6	Volume	Opere	
		Primarie	Secondarie (monetizzazione)
			€/mq157,00x 352,59mq
Monolotto	2300 mc	€124.887,73	€ 56.520,00
	Tot. complessivo	€ 180.244,36	

La Ditta Lottizzante ha diritto a tale scomputo in relazione al volume edificabile indicato al precedente art.4

In caso di eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione rispetto al relativo contributo di urbanizzazione dovuto, il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio.

Se la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è uguale o inferiore ai costi delle opere di urbanizzazione convenzionate nulla è dovuto; se la quota di contributo è superiore, il lottizzante versa la differenza.

ART. 10 MONETIZZAZIONE STANDARD SECONDARI.

In relazione alla mancata cessione delle aree per standard secondario, viene interamente monetizzata la somma € 55.356,63 (Euro cinquantacinquemilatrecentocinquantasei/63centesimi) viene interamente compensato dalla ditta attuatrice, in attuazione dell'art.32 della L.R.11/2004 e secondo quanto indicato nella Delibera di approvazione del PUA, n.....del....., regolarmente esecutiva;

La suddetta somma di euro € 55.356,63 (Euro cinquantacinquemilatrecentocinquantasei/63centesimi) in accordo con quanto disposto dalla deliberazione di _____ comunale n. _____ del _____, è stata versata a questo Ente in un'unica soluzione effettuata in data tramite Pago PA dalla Ditta OASI SOC.COOP. con sede in Via Toari n.26 cap. 37024, frazione di Torbe, Negrar di Valpolicella (Verona), C.F e P.IVA 02487560233, reversale n..... ;

ART. 11 IMPEGNO DI CESSIONE AREE DESTINATE A STANDARD PRIMARI.

La ditta Lottizzante descritta in premessa, avendo la piena proprietà e disponibilità dei beni elencati all'art.1 della presente, con la sottoscrizione della presente convenzione si impegnano a cedere e trasferire a titolo gratuito al Comune di Negrar di Valpolicella, a seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione di cui all'art.8, le aree da destinarsi a

standard primari, che verranno determinate ed identificate catastalmente tramite apposito rilievo e frazionamento (da approvare da parte dall'Agenzia delle Entrate- Settore Territorio), da redigersi a cura e spese del Soggetto Attuatore , così catastalmente identificate al N.C.T. del Comune di Negrar:

Fg. 44, mapp. 730 parte, circa mq.100,00- parcheggi pubblici;

Fg. 44, mapp. 730 parte, circa mq.210 - superficie a verde;

Fg. 44, mapp. 730 parte, mq.92 - superficie a marciapiede;

Il totale delle aree previste in cessione (di cui la tavola 5.1-AREE IN CESSIONE) è così riassunto per tipologia:

Tipologia di utilizzo area prevista in cessione	Totale area prevista in cessione (mq)
Area a strada e marciapiede	circa mq. 367,00
Area a parcheggio	circa mq. 100,00
Area a verde pubblico	circa mq. 210,00
Complessivi mq.	Circa mq.677,00

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

ART. II TRACCIAMENTO DEI CONFINI

Il soggetto esecutore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, il confine di proprietà fra le aree su cui andrà ad edificare e le aree cedute al Comune ed altresì costruire (previo le necessarie autorizzazioni), a propria cura e spese, eventuale recinzione fra le due proprietà.

ART. 12 ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI

URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporterà la decadenza della presente convenzione, per le parti in contrasto con le previsioni stesse, solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione primarie ad esse riferite, non siano state iniziate e successivamente completate nei tempi e termini previsti dalla presente convenzione.

ART. 13 - ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

Il soggetto esecutore assume specifico impegno di trasmettere agli aventi causa gli obblighi assunti con la presente convenzione, chiedendo l'inserimento delle norme e delle prescrizioni previste nella medesima convenzione, in tutti i contratti di vendita o di trasferimento anche a titolo gratuito degli immobili interessati al piano di lottizzazione.

Negli atti di vendita degli immobili interessati al Piano attuativo dovrà inoltre essere precisato che, sugli obblighi previsti nella presente convenzione, sussiste responsabilità solidale tra la parte cedente e gli acquirenti.

ART. 14 - CONTROVERSIE

Le eventuali controversie che dovessero sorgere tra le parti circa l'interpretazione ed attuazione della presente convenzione saranno deferite alla competente Autorità Giudiziaria ordinaria del Foro di Verona.

ART. 15 – SPESE E REGIME FISCALE

Gli obblighi contenuti nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico dei proprietari ed a favore del Comune . Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per successivo atto notarile di cessione aree,

sono a carico del Soggetto Attuatore, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione .

La presente convenzione è soggetta ai sensi del DPR 26.04.1986 n.131 e successive modificazioni a registrazione in misura fissa. Il presente atto è altresì soggetto a trascrizione ai sensi dell'art.2645 bis del C.C.

ART. 16 - PRIVACY

I dati contenuti nella presente Convenzione verranno trattati secondo le modalità previste dal decreto legislativo 196/2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali” e del GDPR (Regolamento UE 2016/679) esclusivamente per lo svolgimento delle attività connesse al presente atto.

Questo atto, scritto da persona di mia fiducia su n. __ fogli occupati per intero e il foglio n ___ fino a questo punto, viene da me letto ai comparenti, che, dispensandomi dal dare lettura degli allegati, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO

Arch. _____

DITTA ESECUTRICE_ Legale Rappresentante ditta OASI SOC.COOP.

Sig.ra Paola Perusi _____

IL NOTAIO

dott. _____