

SCHEMA
CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
URBANISTICO ATTUATIVO PRODUTTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
IN VIA LUIGI GALVANI

L'anno
il giorno
del mese di

.....
in CALDIERO (VR),

si sono costituiti

DA UNA PARTE

....., nat. a (..) il,
domiciliat... per la carica presso la sede comunale di cui in seguito, nella qualità di
Responsabile del Settore Edilizia Privata - in rappresentanza del:

"COMUNE DI CALDIERO"

con sede in Caldiero (VR),

Codice Fiscale

Partita I.V.A. n.ro

tale nominata, ai sensi dell'art. 109, comma 2 del D.Lgs. 267/2000, con Decreto Sindacale
di prot. n. del; con i poteri connessi alla
carica, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) e art. 109, comma 2 del Decreto Legislativo
18 agosto 2000 n. 267, dell'articolo 59 del vigente Statuto Comunale, allo scopo
autorizzata con deliberazione di Consiglio Comunale n. Adozione
e DCC n., che in copia conforme si allega sotto la lettera "A",
dispensandomi i costituiti dal darne lettura;

nel proseguo del presente atto denominato "Comune";

DALL'ALTRA

in qualità di Ditta Lottizzante:

il signor:

....., nato a il, domiciliato
per la carica presso la sede sociale, nella qualità di - munito di tutti
i poteri all'uopo necessari a mente del vigente statuto sociale - in rappresentanza della
Società a responsabilità limitata denominata:

"FIGURA 11 S.R.L."

- con unico socio -

con sede in Milano (MI), Corso Giuseppe Garibaldi n. 49;

capitale sociale Euro (.....), interamente
sottoscritto e versato;

Codice Fiscale / Partita I.V.A. n.ro 05090870964;

società di diritto italiano costituita in Italia.

---OoO---

Io Notaio sono certo della identità personale dei Comparenti, i quali mi richiedono di
ricevere il presente atto.

---OoO---

PREMESSO

- che in data, la Ditta Lottizzante Proponente ha presentato un
"PUA" denominato "Via Galvani", in Via Luigi Galvani, sull'area individuata nel PI
parte in Zona D/017 economico-produttiva e parte Zona Fd/093 Area per parcheggi;

- che in data, a rogito del Notaio rep., Figura 11 s.r.l. ha acquistato i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Caldiero al al Foglio 2 mappali nn. 941 – 1075 – 1076 – 1077 – 1115 – 1117 – 1119 – 1121 – 1123 – 1125 – 1127;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. in data è stato adottato il PUA denominato "Via Galvani", in Variante al PI in base alla LR 11/2004 art 20 comma 8 ter, composto dagli elaborati progettuali, compreso lo schema di convenzione urbanistica, a firma dell'arch. Marella Maestrello, con studio in San Pietro di Morubio (VR):

0	Relazione tecnica
01a	Estratto PATI
01b	Estratto PI - Catasto
01c	Visure catastali
02	Rilievo topografico
03	Documentazione fotografica
04	Sotto-servizi esistenti
05a	PI vigente e variante
05b	Planimetria di progetto
06a	Rete acquedotto e fognatura di progetto
06b	Rete energia elettrica e telefonica di progetto
07	Schema idraulico
08	Rete pubblica illuminazione - verde e piastra skateboard
09	Schema di Convenzione
10	Norme di attuazione
11	Capitolato e preventivo sommario di spesa
12	Prontuario per la mitigazione ambientale
13	Studio di valutazione di compatibilità idraulica
13a	Rapporto tecnico prove permeabilità
14	Relazione Geologica e Geotecnica
16	Studio preliminare viabilistico

- che l'ambito di PUA è catastalmente identificato al Foglio 2 mappali nn. 941 – 1075 – 1076 – 1077 – 1115 – 1117 – 1119 – 1121 – 1123 – 1125 – 1127 , e coincide con la proprietà della ditta lottizzante;
- che sono stati acquisiti tutti i pareri/nulla osta delle Autorità competenti;
- che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. Reg. Del. del, veniva approvato il PUA denominato "Via Galvani, e la relativa variante al Piano degli Interventi", ivi compreso lo schema definitivo di convenzione, confermando gli elaborati adottati con deliberazione n. del
- che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui trattasi, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 14 comma 1 del Decreto Legislativo 36/2023 ed alle medesime è pertanto applicabile, ai sensi dell'art. 13 comma 7 e dell'art. 5 dell'Allegato I.12 del citato decreto legislativo, l'articolo 16 comma 2bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

DATO ATTO

- che nulla osta alla stipula del contratto ai sensi del D.Lgs 6 settembre 2011 n. 159 recante codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, giusta documentazione agli atti dell'ufficio;
- che non risultano sussistere altri impedimenti all'assunzione del presente rapporto contrattuale da parte della Ditta Lottizzante, che risulta essere in possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità morale previsti per la stipula di contratti con la Pubblica Amministrazione, come da documentazione agli atti dell'ufficio ed all'assenza di ulteriori cause ostative di legge e dell'incapacità previste dall'articolo 32 quater del codice penale; le seguenti disposizioni:

RICHIAMATE

- legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, in particolare l'art. 11;
- articoli 1326 e seguenti del codice civile ed, in quanto compatibili, i principi generali in materia di obbligazioni e contratti ivi previsti;

VISTI

- i vigenti strumenti urbanistici dell'Ente;
- gli atti e provvedimenti tutti integralmente richiamati anche se non materialmente allegati alla presente convenzione;

---OoO---

TUTTO CIÒ PREMESSO E RITENUTO,
LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

---OoO---

Art. 1 - Premesse

Le parti riconoscono e ratificano la precedente narrativa come parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 - Dichiarazione di proprietà. Attuazione del piano

La Ditta Lottizzante dichiara, sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree inserite nell'Ambito oggetto della disciplina della presente convenzione, giusta:

- atto di compravendita a rogito del _____ Notaio in Verona, Repertorio n. _____, Raccolta n. _____ in data _____ e atto di compravendita a rogito del _____ Notaio in Verona, Repertorio n. _____, Raccolta n. _____ in data _____, registrati e trascritti ai sensi del comma 6 dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

La Ditta Lottizzante assume, in via esclusiva, ogni onere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo di cui all'oggetto secondo gli elaborati di progetto approvati e depositati agli atti del Comune, i quali, seppure non allegati, fanno parte integrante della presente Convenzione assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo. La Ditta Lottizzante si impegna inoltre alla cessione gratuita delle aree di proprietà sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione con spese di frazionamento e spese notarili dell'atto di cession a carico della stessa Ditta.

Art. 3 – Disciplina della Compensazione Urbanistica

La Ditta Lottizzante si impegna fin d'ora a corrispondere al Comune di Caldiero l'importo della compensazione urbanistica, così come stabilito con D.G.C. n. XX/2024, pari a 335.000,00€ attraverso la seguente modalità:

RATEIZZAZIONE:

- 10% pari a 33.500,00 € già versato con bonifico bancario in data XX/XX/XXXX;
- successivamente 4 rate semestrali da 75.375,00€ garantite da fidejussione bancaria o assicurativa pari a 301.500,00€ n. XXXX emessa da "xxxxx" in data XX/XX/XXXX, valida fino allo svincolo da parte del Comune medesimo.

La garanzia opera secondo la formula "a prima richiesta" o "a pronta escussione" entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni su semplice richiesta scritta del Comune beneficiario, e prevede le clausole di rinuncia al beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 del codice civile, di limitazione dell'opponibilità di eccezioni spettanti al debitore principale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1945, e di rinunciare alle eccezioni di cui all'art. 1957 c.c.. Essa perderà efficacia e verrà restituita all'integrale pagamento del contributo dovuto al Comune da concludersi entro 24 mesi dall'emissione.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale successivamente richiedere come compensazione urbanistica, la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo dei lavori corrispondente alla compensazione urbanistica che la Ditta dovrebbe versare, al netto degli importi già versati. In tal caso il Comune svincolerà la polizza fidejussoria solo dopo la verifica favorevole dei lavori eseguiti mediante rilascio di certificato di regolare esecuzione o certificato di collaudo.

Art. 4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed allacciamento ai pubblici servizi

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare, a proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione di seguito elencate e ad eseguire gli allacciamenti ai pubblici servizi:

- allacciamenti per approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- allacciamento telefonia e dati;
- verde pubblico attrezzato, piantumazioni, irrigazione, spazi attrezzati;
- pubblica illuminazione;
- opere di mitigazione idraulica.

I lavori verranno eseguiti in osservanza delle norme tecniche di esecuzione e delle indicazioni e/o prescrizioni disposte dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli altri Enti Pubblici o Privati di gestione dei servizi competenti in materia. In ogni caso in conformità con i principi di diligenza e di buona tecnica costruttiva.

Le opere dovranno essere iniziate entro un anno dalla data di notifica del Permesso ad eseguire le opere di urbanizzazione, ed essere ultimate entro tre anni dalla data del loro inizio. Qualora allo scadere dei tre anni dall'inizio dei lavori le opere non fossero ultimate, la Ditta Lottizzante potrà richiedere una motivata proroga. L'inizio dei lavori sarà comunicato dalla Ditta Lottizzante in conformità alla vigente normativa, mentre l'ultimazione dei lavori sarà determinata mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (o suo delegato), Ditta Lottizzante, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate dalla Ditta Lottizzante, complete in ogni loro parte per garantirne la piena funzionalità, secondo le disposizioni impartite dal Comune di Caldiero, intendendosi ogni spesa connessa a carico della Ditta Lottizzante.

Art. 5 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

La progettazione delle opere di urbanizzazione come definite dagli elaborati approvati, è assunta dalla Ditta Lottizzante, a propria cura e spese. La progettazione delle opere di urbanizzazione e dell'intervento urbanistico complessivo

dovrà conformarsi alle prescrizioni, nulla osta, titoli abilitativi formulati dalle Autorità competenti. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo definitivo il progetto dovrà essere integrato, a cura del Direttore dei Lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato. Le spese tecniche per la redazione del piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

Art. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, come sin qui descritte, è assunta dalla Ditta Lottizzante a propria cura e spese. La Ditta Lottizzante si impegna altresì a rispettare ed a far rispettare, nell'esecuzione dei lavori, i Protocolli di legalità per la prevenzione dei fenomeni di corruzione e l'attuazione della trasparenza amministrativa, sottoscritti, rispettivamente, in data 15.07.2014 tra A.N.A.C. e il Ministero dell'Interno per la "Prevenzione dei fenomeni di corruzione e l'attuazione della trasparenza amministrativa", ed in data 23.07.2014 a Venezia tra le Prefetture della Regione Veneto, la Regione del Veneto, l'ANCI Veneto e l'URP del Veneto.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva

La Ditta Lottizzante provvede a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere di predisposizione. La Ditta Lottizzante provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità ed i tempi fissati dai soggetti esecutori e, comunque, in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti e assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

Art. 8 - Cessione gratuita delle aree destinate a standard urbanistici e viabilità soggette a scomputo

Le aree corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria, soggette a scomputo a norma dell'art.16 commi 2 e 2bis del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", necessarie alla realizzazione di nuovi spazi per la mobilità, per parcheggio e per il verde, per una superficie complessiva per standard, sono pari a 6.896 mq (seimilaottocentonovantasei mq) per un importo complessivo dei lavori pari a 213.000,00€ desunto dal computo metrico estimativo e dal preventivo sommario di spesa. La Ditta Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Caldiero le aree della superficie di 6.896 mq (seimilaottocentonovantasei mq). Le parti danno atto sin d'ora che tali superfici potranno subire modifiche in conformità ai tipi di frazionamento che verranno

redatti e successivamente approvati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di "Verona-Territorio". La diversa quantità delle suddette aree che dovesse risultare in successive varianti al Piano di Lottizzazione non comporterà la sottoscrizione di una nuova convenzione urbanistica e l'eventuale minore entità degli standard sarà monetizzata secondo le vigenti tabelle Comunali redatte ai fini IMU.

Art. 9 - Permessi di costruire – oneri di urbanizzazione

Il Responsabile dei Servizi Tecnici rilascerà i singoli Permessi di Costruire per la realizzazione degli immobili, conformemente alla normativa del piano, dopo l'inizio dei lavori di urbanizzazione. All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi saranno corrisposti gli oneri per l'urbanizzazione secondaria e, secondo le modalità della vigente normativa, la quota parte relativa al costo di costruzione, qualora dovuta in relazione all'intervento edilizio. Nessun'altra contribuzione aggiuntiva sarà dovuta al Comune.

Art. 10 - Agibilità degli immobili

Gli immobili potranno essere resi agibili, anche per singole porzioni, solo dopo il collaudo definitivo e la cessione gratuita dell'area verde.

Art. 11 – Collaudo delle opere a verde attrezzato

Il Comune sottopone a collaudo tutte le opere pubbliche di cui agli articoli precedenti, ad opera di un tecnico appositamente nominato. La nomina del Collaudatore spetta al Comune e dovrà avvenire a sua cura entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori e a spese del lottizzante. Per tale collaudo l'Ufficio Tecnico Comunale si avvale di liberi professionisti abilitati.

Tutte le spese di collaudo sono a carico del Lottizzante. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre Arbitri, nominati il primo dai richiedenti, 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.

Art. 12 - Trasferimento a terzi

Per effetto della trascrizione della presente convenzione gli obblighi e gli impegni tutti, previsti dalla presente convenzione, nonché i termini per l'adempimento, sono opponibili ai terzi che a qualunque titolo acquisiscano la titolarità delle aree interessate dal P.U.A. in oggetto, impegnandosi in ogni caso la Ditta Lottizzante a farli recepire integralmente al cessionario ove tale trasferimento avvenisse nelle more della sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 13 - Cauzione per la realizzazione delle opere

Il Lottizzante, a garanzia degli obblighi di cui alla presente convenzione, ha costituito cauzione mediante fidejussione assicurativa n. in data, rilasciata dalla Compagnia di Assicurazione di crediti e cauzione, iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione al n. con sede legale in, nella misura del 100% (cento per cento) degli importi delle opere di urbanizzazione previste, per l'importo complessivo di Euro, di cui Euro per le opere.

La garanzia opera secondo la formula "a prima richiesta" o "a pronta escussione" entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni su semplice richiesta scritta del Comune beneficiario, e prevede le clausole di rinuncia al beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 del codice civile, di limitazione dell'opponibilità di eccezioni spettanti al

debitore principale ai sensi e per gli effetti dell'art. 1945, e di rinunciare alle eccezioni di cui all'art. 1957 c.c.. La cauzione sarà svincolata dopo il positivo esito del collaudo definitivo. È ammesso il collaudo parziale delle opere pubbliche, ad opera del Collaudatore incaricato ed a spese della ditta lottizzante, il cui buon esito consente una proporzionale riduzione della garanzia fidejussoria prestata previa autorizzazione del Responsabile dell'UTC.

Art. 14 - Vigilanza

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato. Qualora siano riscontrate difformità, l'Ufficio Tecnico diffiderà la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione dei lavori e di cui al precedente articolo 4.

Art. 15 - Manutenzione delle opere

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di lottizzazione e fino alla loro consegna, tutti gli oneri di manutenzione e di responsabilità civile e penale inerenti all'attuazione e all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante. La manutenzione della vasca di laminazione in area pubblica rimarrà a carico della Ditta Lottizzante. Qualora, all'atto di consegna, le citate opere non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ordinarne la sistemazione con spese a carico della Ditta Lottizzante, fatta salva la facoltà, in caso di assoluta inadempienza da parte di questa, di procedere direttamente, mediante commisurata escussione della garanzia fidejussoria di cui al precedente articolo 14.

Art. 16 - Cessione delle aree urbanizzate

La Ditta Lottizzante si impegna a stipulare gli atti relativi alla cessione gratuita delle aree entro 90 (novanta) giorni dal deposito del collaudo finale favorevole. A tale scopo la Ditta Lottizzante, proprietaria delle aree da cedere, fornirà i seguenti documenti:

- certificato storico ventennale o dichiarazione notarile;
- certificato ipotecario o dichiarazione notarile;
- tipi di frazionamento;
- atti notarili.

Art. 17 - Regime fiscale. Adempimenti successivi alla stipula

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta Lottizzante, che le assume con richiesta di applicazione di tutti i benefici di legge. Il presente contratto è soggetto a registrazione, entro venti giorni, ex D.P.R. 26/04/1986 n. 131 ss.mm.ii., art. 5 e 13, in misura fissa ed è esente dall'imposta ipotecaria e catastale ai sensi dell'art. 32, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 come richiamato dall'art. 20 della L. 28 gennaio 1977 n. 10, nonché come previsto dal combinato disposto dell'art. 3 del D.P.R. 31 ottobre 1990 n. 346 e degli art. 1 commi 2, 3 e 10 del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 347; è altresì soggetto all'imposta di bollo in misura fissa ai sensi dell'art. 1 della Tariffa - Parte I - allegata al D.P.R. 642/1972 ss.mm.ii. L'imposta di Bollo è assolta in modo forfettario, secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 1bis n. 3 del D.M. 22.02.2007, modificativo della Tariffa dell'imposta di Bollo di cui al D.P.R. n. 642 del 26.10.1972. All'assolvimento delle imposte si provvederà in forma telematica, secondo quanto disposto dal Provvedimento Interdirigenziale dei Direttori dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio del 17.11.2009,

pubblica sulla Gazzetta Ufficiale n. 279 del 30.11.2009, concernente "Estensione delle procedure telematiche di cui all'articolo 3-bis del Decreto Legislativo 18 Dicembre 1997, n. 463, ad altri pubblici ufficiali".

Art. 18 - Rinunzia all'ipoteca legale

Si autorizzano la volturazione catastale e la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente al fine di rendere noti a terzi gli obblighi assunti, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità e con rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale.

Art. 19 - Allegati

Alla presente convenzione, per accordo tra le parti, non sono allegati i documenti depositati presso il Comune di Caldiero per l'attuazione del presente Piano Urbanistico Attuativo Produttivo, che si intendono, comunque, come per qui integralmente riportati ed accettati, alla presente convenzione.

---OoO---

E richiesto, ricevo il presente atto, scritto a mezzo di supporto informatico da persona di mia fiducia, e completato di pugno personalmente da me Notaio in pagine otto di quattro fogli, e da me letto alle Parti, che, a seguito di mia interpellanza, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, lo approvano, e con me Notaio lo sottoscrivono in fine e nel margine dei fogli non contenenti le sottoscrizioni finali, alle ore