

DELAINI FEDERICA nata a Verona il 20.02.1954 residente in Mozzo (BG) Via Trento n. 15 – COD. FISC. DLNFRX54B60L781J

DELAINI ALESSANDRA nata a Verona il 13.8.1956 residente in Cisano di Bardolino (VR) Via Marzan n. 17 COD. FISC. DLNLSN56M53L781D

Le parti individuate ai precedenti punti 2) nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità "ditta proponente".

Detti comparenti, della cui identità personale, veste suindicata e dei cui poteri io _____ sono certo, fatta rinuncia di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale

PREMETTONO

- che il Comune di Bardolino, è dotato di PAT adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°11 del 11.04.2011 e approvato con delibera della Giunta Regionale n. 252 del 5 marzo 2013
- che tale strumento urbanistico assoggetta l'utilizzazione delle aree oggetto della presente convenzione alla predisposizione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, che sarà recepito come previsione puntuale nella stesura del P.I.
- che la ditta proponente ha presentato in data 21.10.2013 domanda di accordo per il riordino di un'area a Cisano

VISTA

La proposta di accordo presentata dalla ditta proponente in data 21.10.2013 intesa allo sviluppo urbanistico già individuato nel PAT di un'area a Cisano con superficie complessiva di 120.721 mq e identificata al catasto terreni del Comune di Bardolino come segue:

Proprietà Eredi di Alessandro Delaini

Catasto Terreni del Comune di Bardolino, Fg. 13 m.n. 1034, 1023, 1025, 325, 326;

Proprietà Camping Cisano Spa

Catasto Terreni del Comune di Bardolino, Fg. 13 – m.n. 72, 73, 1231, 105, 106, 107, 199, 1333, 121, 200, 1022, 126, 1342;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La ditta proponente dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate da previsione puntuale oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO PREVISIONALE

La ditta proponente si impegna a dare esecuzione alle previsioni puntuali secondo gli elaborati di progetto allegati alla seguente convenzione, con le modifiche che potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale, in fase di esecuzione dei lavori di urbanizzazione, comunque da concordarsi fra le parti, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL PROPONENTE

La ditta proponente si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione alle previsioni puntuali nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché alle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

La ditta proponente è tenuta ad adempiere direttamente, salvo quanto specificato nel successivo articolo 5, alle obbligazioni assunte con la presente Convenzione.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai dalla ditta proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie ad eventuale sostituzione o integrazione.

ART. 4 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO PREVISIONALE

L'ipotesi di utilizzo dell'area prevede le seguenti destinazioni di progetto, nonché i seguenti interventi e prestazioni:

- l'ampliamento della struttura già esistente, denominata

"Campeggio S. Vito";

- l'inserimento di una nuova area turistico alberghiera di espansione;
- la realizzazione, in ambito già a ciò di fatto destinato, di un parcheggio pubblico oggetto di costruzione e cessione a favore del Comune;
- il riordino e la cessione di una parte dell'area di rispetto cimiteriale da attrezzarsi a parcheggio pubblico;
- la realizzazione e cessione al Comune di una pista ciclabile/carrabile adiacente al cimitero;
- la realizzazione di una nuova strada comunale oggetto di cessione al Comune, in permuta e sostituzione della attuale strada comunale, per la parte ricadente all'interno dell'area di intervento privato;
- l'inserimento di una nuova area di espansione per edilizia residenziale pubblica, adiacente a quella già esistente in zona;
- la cessione a Veneto Strade Spa o altro ente incaricato di un'area per la realizzazione della rotonda all'intersezione tra Via Pralesi e Via Peschiera;
- demolizione totale del volume esistente che insiste sul mappale 106, Fg 13.

La capacità insediativa ed il dimensionamento delle presenti previsioni puntuali così come risultano dall'attuazione della pianificazione superiore del PAT, dalla Legge regionale 4 novembre 2002 n. 33 (BUR n. 109/2002), dalla Legge regionale 11/2004 e dalle indicazioni presenti all'interno dell'accordo di programma consegnato in data 21 ottobre 2013, sono le seguenti:

- area attuale "Campeggio S. Vito" pari a 43.433 mq
- ampliamento della struttura già esistente, denominata "Campeggio S. Vito", di complessivi 44.537 mq;
- nuova area turistico alberghiera di espansione di 17.059 mq, con una potenzialità edificatoria di circa 26.000 mc;
- parcheggio pubblico di 4.700 mq;
- area attrezzata a parcheggio pubblico nell'area cimiteriale di 2.636 mq;
- pista ciclabile/carrabile di 2.225 mq adiacente al cimitero;
- area di espansione per edilizia residenziale pubblica con una potenzialità edificatoria di 3.000 mc;
- area per la realizzazione della rotonda all'intersezione tra

Via Pralesi e Via Peschiera di 250 mq;

L'intervento prevede l'individuazione delle superfici a standard come previsto dalla Legge regionale 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

DIMENSIONAMENTO E AREE PER SERVIZI

AMBITO	STANDARDS MINIMI RICHIESTI	
a) Ambito edilizia convenzionata: 3000mc – ab teorico	30mq ogni abitante teorico	450 mq
b) Ambito albergo: 26000 mc	15mq ogni 100mc	3900 mq
c) Ambito campeggio:	10 mq ogni 100 mq	4454 mq
d) Dotazioni aggiuntive per servizi per ambiti con sup>3 ettari	5 mq ogni 100mq	2227 mq
TOTALE AREE PER SERVIZI RICHIESTA		11031 mq

CALCOLO DELLE AREE DI PROGETTO CEDUTE PER SERVIZI

TIPO DI SERVIZIO	AMBITO	SUP DI PROGETTO (mq)
Verde pubblico	ambito cimitero	890 mq
	pista ciclopedonale carrabile	2225 mq
	ambito est	2898 mq
TOTALE AREE A VERDE		6013 mq
Parcheggio pubblico	ambito est	118 mq
	parcheggio ambito cimitero	1746 mq
TOTALE AREA A PARCHEGGIO		1864 mq
Strada pubblica	Per il calcolo dell'area ceduta a servizi si calcola la differenza fra la strada realizzata e ceduta al comune in permuta e il sedime dell'attuale strada comunale interna all'ambito privato. La differenza verrà conteggiata come area ceduta a servizi	
	superficie strada attuale	1250mq

superficie nuova strada di progetto	1981mq
1981-1250 = 731 mq	
TOTALE AREA STRADA	731 mq
<hr/>	
TOTALE AREE PER SERVIZI DI PROGETTO	8608 mq

Le superfici sopra elencate potrebbero essere suscettibili di modifiche dovute a possibili precisazioni in fase di accatastamento.

La destinazione d'uso ammessa sarà quella prevista dal PAT e dal successivo Piano degli Interventi.

Eventuali precisazioni puntuali in merito ai parametri edilizi relativi della zona in questione, che venissero meglio definite dal PI si intendono automaticamente recepite nella presente convenzione senza necessità di modificazione formale della stessa.

ART. 5 - AFFIDAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

A seguito del Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (11G0113) (G.U. n. 110 del 13.05.2011), che ha introdotto al D.P.R. n° 380, del 6 giugno 2001 il comma 2 bis all'art.16, che recita:

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione di cui al comma 7, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione l'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, pertanto la ditta proponente si impegna ad eseguire le opere predette affidandone l'esecuzione a soggetto in possesso di qualificazione idonea.

ART. 6 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E TEMPI DI ESECUZIONE

La ditta proponente, ai sensi delle disposizioni contenute nel precedente articolo 5, assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, delle opere di urbanizzazione, nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dalle previsioni puntuali ai servizi pubblici esistenti e precisamente:

- parcheggio pubblico ambito est
- parcheggio pubblico ambito cimitero

- parcheggio pubblico ambito Nord (area di cessione gratuita come da accordo di programma punto 4.1)
- area a verde ambito est
- area a verde ambito cimitero
- area a verde pista ciclopedonale carrabile
- nuova strada comunale
- segnaletica stradale
- rete di approvvigionamento idrico
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato
- rete di distribuzione del telefono
- rete di distribuzione del gas
- rete pubblica di illuminazione
- rete di scarico acque bianche
- rete di scarico acque nere

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti. Tutte le suddette opere dovranno essere eseguite in conformità al progetto che verrà allegato all'istanza di PDC, composto dai seguenti elaborati:

1. relazione generale;
2. relazioni specialistiche (geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, archeologica, ecc.);
3. elaborati grafici;
4. esecutivi delle strutture e degli impianti;
5. piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
6. piani di sicurezza e coordinamento;
7. elenco prezzi unitari;
8. computo metrico estimativo e quadro economico;
9. cronoprogramma;
10. elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
11. quadro dell'incidenza percentuale della quantità di mano d'opera per le diverse categorie di cui si compone l'opera;
12. capitolato speciale d'appalto;
13. schema di offerta
14. schema di contratto

Se in fase di redazione di progetto delle opere di urbanizzazione che verrà allegato all'istanza di PDC fosse necessario costruire delle cabine elettriche, gruppi di riduzione di pressione gas ed acqua, questi troveranno posto all'interno dell'ambito di proprietà privata della ditta proponente, in modo da non

sottrarre superficie destinata a standards urbanistico, senza che ciò determini variazione alla convenzione ed alle previsioni puntuali.

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere secondo i decreti attuativi ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1986 n. 503 e L. 09/01/1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n° 16 del 12/07/2007 e allegato B alla Dgr n.1428 del 06.09.11 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dalle previsioni puntuali e dai successivi progetti esecutivi. La Ditta esecutrice si impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro i tempi previsti al punto 6 dell'accordo di programma presentato in data 21.10.2013, salvo la sospensione per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili alla ditta proponente, della cui occorrenza la medesima è obbligata a darne immediata comunicazione al Comune.

Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile alla Ditta esecutrice, il Comune può realizzarle direttamente in danno alla ditta proponente, con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima, e comunque secondo quanto previsto dall'articolo 13 dell'accordo di programma.

La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, allegando copia del contratto d'appalto sottoscritto con la ditta esecutrice dei lavori stessi.

ART. 7 - VARIANTI

Le varianti da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dalla ditta proponente che dall'Amministrazione Comunale.

Le Perizie per varianti da apportare in fase di realizzazione al progetto esecutivo approvato, dovranno essere conformi al disposto di cui all'art. 132 del D.Lgs. n° 163/2006, e preventivamente autorizzate ed approvate dall'Amministrazione Comunale.

Le perizie dovranno comprendere i seguenti elaborati:

- Relazione;
- Computo metrico estimativo di perizia;
- Quadro di raffronto;
- Verbale di concordamento nuovi prezzi (eventuale);
- Tavole grafiche in scala adeguata con riportanti le varianti apportate rispetto al progetto esecutivo.

I nuovi prezzi unitari applicati nelle perizie, da valutarsi secondo quanto previsto dall'art. 163 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, dovranno risultare da un'analisi dettagliata dei vari elementi che li compongono assicurando la buona esecuzione dell'opera alle condizioni economicamente più convenienti.

ART. 8 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

La cessione delle opere di urbanizzazione avverrà secondo quanto previsto al punto 6 e al punto 11 dell'accordo di programma presentato in data 21.10.2013.

ART. 9 - AREE DI URBANIZZAZIONE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

La ditta proponente non avendo la disponibilità totale di cedere aree di urbanizzazione nelle zone appositamente indicate dalle previsioni puntuali, monetizzerà le stesse per una superficie pari a 2423 mq e per un importo quindi complessivo di Euro 363.450,00 (Mq = 2423 x Euro 150,00).

La ditta proponente verserà la somma predetta presso la Tesoreria Comunale giuste bollette n° _____ del _____.

ART. 10 - COLLAUDO

Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

Il Comune sottopone a collaudo in corso d'opera le opere di cui al precedente art. 6 (sei) successivamente al rilascio del permesso di costruire.

Il collaudatore delle opere viene nominato dal Comune, sulla base della normativa di riferimento, con determina dirigenziale, tra professionisti aventi i requisiti di legge.

Le opere sono collaudate a cura del professionista incaricato dal Comune ed a spese dei proponenti, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi. Il Comune, per economia di procedimento, può autorizzare la

liquidazione diretta del collaudatore da parte dei proponenti, contestualmente all'approvazione degli atti di collaudo.

Alla prescritta comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati «as build», anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

Al collaudo si applica la disciplina dell'art. 141. Collaudo dei lavori pubblici – del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e succ. modif. ed integraz. e del regolamento di esecuzione, in quanto applicabili.

Nel certificato di collaudo il collaudatore approva anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione tabellari, effettivamente riconoscibili.

La ditta proponente si impegna a far provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Dirigente Area Servizi Tecnici. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della ditta proponente, il Dirigente Area Servizi Tecnici provvede d'Ufficio a spese della Ditta medesima.

ART. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

Durante l'attuazione delle opere previste dalle previsioni puntuali di cui all'art. 6 (sei) e fino alla consegna di cui al successivo art. 16 (sedici), tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione e all'uso delle opere delle previsioni puntuali, sono a totale carico della ditta esecutrice. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'ultimo comma del precedente art. 10 (dieci).

Si costituisce servitù di pubblico uso a favore del Comune di Bardolino su tutte le aree promesse in cessione nella presente convenzione.

ART. 12 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

La ditta proponente si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione, con la apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme con gli opportuni riferimenti e depositata controfirmata in Comune.

ART. 13 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA'

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione delle opere solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione ed aver determinato tramite picchetti la quota definitiva del piano stradale, nonché aver eseguito il tracciamento dei confini di cui all'art. 12.

Il rilascio dei certificati di agibilità potranno essere rilasciati solo dopo il deposito da parte del collaudatore del collaudo definitivo, con esito positivo.

ART. 14 - 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, solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano state iniziate.

La presente Convenzione ha durata decennale dalla data della stipula (art. 20 L.R. 11/2004).

ART. 15 - VIGILANZA

Il Dirigente Area Servizi Tecnici si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato e al capitolato speciale citati. Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente Area Servizi Tecnici diffida la ditta proponente delle previsioni puntuali ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 6 (sei).

ART. 16 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La ditta proponente si impegna a consegnare al Comune su sua richiesta le aree e le opere di cui al precedente art. 6 secondo quanto previsto al punto 6) e al punto 11) dell'accordo di programma.

ART. 17 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La ditta proponente si impegna a non trasferire a terzi, senza previo consenso scritto del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione.

ART. 18 - CAUZIONE

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, la ditta proponente costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di Euro (euro) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. _____, giuste fidejussioni bancarie n° _____ in data _____ emesse dalla

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la ditta esecutrice 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.

Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto ai precedenti articoli 6, 8 e 16. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della ditta proponente e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a trenta giorni.

ART. 19 – REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della ditta proponente con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943 n° 666.

ART. 20 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La ditta proponente autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale, esonerato il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio -

Ufficio Provinciale di Verona, quale Conservatore dei RR.II., da qualsiasi responsabilità in merito.

ART. 21 – VALIDITA' DELLE PREVISIONI PUNTUALI

Tutte le previsioni urbanistiche che saranno inserite nell'ambito della normativa operativa del PI decadranno all'eventuale accadimento di quanto previsto al punto 13 dell'accordo di programma.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione delle previsioni puntuali, 10 anni, queste diventano inefficaci per la parte non attuata,

ART. 22 – REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi della legge 19/05/1975 n° 151 le parti contraenti confermano il proprio regime e stato in precedenza indicati.

I componenti dispensano me _____ dalla lettura di tutti gli allegati.

Richiesto io _____ ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su n° ____ (____) pagine intere e quanto fin qui della presente tredicesima, in carta resa legale mediante applicazione di marche da bollo, e lo stesso viene da me letto alle parti che lo approvano a mia domanda e meco lo sottoscrivono. -----

IL DIRIGENTE

LA DITTA PROPONENTE



IL SEGRETARIO GENERALE