

COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

BOZZA

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno 2017, il giorno _____ del mese di _____ in Buttapietra, nella residenza municipale,

TRA

il Sig., _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Buttapietra, presso la Sede Municipale, il quale interviene in questo atto nella sua qualità di _____ del Comune e in rappresentanza del: "COMUNE DI BUTTAPIETRA", con sede in Buttapietra (VR), P.zza Roma, n.1, codice fiscale 80025180235 e partita Iva 01361440231 a ciò autorizzato in virtù dell'art. 48 comma 2 dello Statuto comunale,

E

i Signori:

- LORENZETTI BEATRICE nata a Isola Della Scala (VR) il 14/08/1960 domiciliata per la carica presso la sede sociale, che interviene nel presente atto in qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società a responsabilità limitata:
- COSTRUZIONI LA BRA' S.R.L., con sede in Buttapietra (VR), Via Provinciale Sud n.9/D, capitale sociale Euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00 euro) interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Verona al n.02191170238 n N.222139 R.E.A., codice fiscale e Partita IVA_02191170238, munita dei necessari pareri in forza del vigente Statuto Sociale;

- ZENDRINI LORETTA nata a Buttapietra (VR) il 03 febbraio 1958, residente a Buttapietra (VR), Via Mazzini n. 2/A, C.F. ZND LTT 58B43 B304G;
- ZENDRINI LUISELLA nata a Buttapietra (VR) il 18 giugno 1955, residente a Buttapietra (VR), Via Mazzini n. 2/B, C.F. ZND LLL 55H58 B304P

con l'incarico di Ditte proprietarie, che nel successivamente verranno indicate, per brevità, come *Ditta Costruttrice*.

PREMESSO

che la *Ditta Costruttrice* in data _____ al prot. Gen. _____ ha presentato:

- all'approvazione del Comune di Buttapietra, un Piano di Recupero denominato “*Corte Brà*”, su terreno sito in Comune di Buttapietra, Via Roma e distinto catastalmente al Foglio 11, mappali n. 97-98-160-113-76-109-112-95-96-1428-1429-1327-1430, di superficie totale catastale di mq. 3.109,00 tutti di proprietà dei soggetti proponenti in premessa;
- che l'area d'intervento è classificata dal vigente P.R.G. in “Zona A - Centro Storico” e costituita da un unico comparto d'intervento denominato “*Corte Brà*” comprendente le diverse proprietà proponenti: Costruzioni La Brà S.r.l. e le Sig.re Zendrini Luisella e Zendrini Lorella, secondo quanto specificato dalla Tavola 1;
- che le distanze dei fabbricati, anche quelle tra pareti finestrate, vengono disciplinate dalle N.T.A. relativamente alla “Zona A – Centro Storico” del P.R.G. vigente, nonché da accordi privati intercorsi tra i diversi proprietari;
- che il Piano di Recupero propone la ricomposizione del tessuto urbano mediante la ristrutturazione degli edifici esistenti secondo il vario grado di protezione assegnato, la nuova costruzione delle volumetrie già assegnate dal P.R.G. vigente, con realizzazione d'insediamenti residenziali e terziari e una completa riorganizzazione degli spazi interni;
- che detto Piano di Recupero è stato redatto dai tecnici incaricati in relazione alle rispettive competenze:

per l'Impresa Costruzioni La Brà S.r.l.,

- Arch. Fraccarollo Stefania iscritta all'Ordine degli Architetti di Verona al n. 1977;

- Arch. I. Locatelli Giacomo iscritto all'ordine degli Architetti di Verona al n. 2836;
- Geom. Muraro Alberto iscritto al Collegio dei Geometri al n. 3488;

per le Sig.re Zandrini Loretta e Zandrini Luisella,

- Arch. Zanella Vincenzo Paolo iscritto all'ordine degli Architetti di Verona al n. 844;

ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola 1_Inquadramento del sito;
- Tavola 2_Relazione fotografica;
- Tavola 3_Stato Attuale;
- Tavola 4_Stato di Progetto;
- Tavola 5_ Strumento Urbanistico Vigente.;
- Tavola 6_Norme Tecniche di Attuazione – vigenti e in variante;
- Tavola 7_Relazione tecnica-economica;
- Tavola 8_Convenzione urbanistica tipo;
- Tavola 9_Calcolo Standard urbanistici;
- Tavola 10_Prospetto Planivolumetrico;
- Tavola 11_Standard Urbanistici Parcheggi (con computi metrici estimativi);
- Tavola 12_Cronoprogramma indicativo dei lavori e ripartizione del beneficio Pubblico;

che vengono allegati, previa sottoscrizione delle parti e controfirma di me Notaio, al presente atto per formarne parte integrante;

- che il progetto prevede complessivamente la realizzazione di mc. 9.209,32 di cui mc. 4.000 previsti di nuova costruzione dal P.R.G. vigente e mc. 5.209,32 previsti in recupero e ristrutturazione edilizia;
- che trattandosi d'intervento da attuare in "Zona A - Centro Storico" in cui la limitata disponibilità di spazi cortivi interni al comparto e il disegno urbanistico chiuso della corte impediscono la completa realizzazione degli standard urbanistici stabiliti dalla L.R. 11/2004, le ditte proponenti si impegnano a realizzare parte degli standard primari e secondari (parcheggi e verde della zona pubblica sul retro della corte, lato sud-est e area verde e parcheggi sita in Via Garibaldi),

- che il Beneficio privato di € 132.500,00 (euro centotrentaduecinquecento/00) viene ridotto del 35% in virtù dell'aumento dei costi di costruzione dal 2007 al 2015, pari a circa il 10% e della riduzione del prezzo di vendita immobiliare dal 2007 al 2015, pari a circa il 25% (vedi allegato estratto dall'Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni-Luglio 2014_Pubblicazione ANCE - Associazione Nazionale Costruzioni Edili pag. 7). Il nuovo Beneficio Privato risulta così essere pari a € 86.125,00 (euro ottantaseimilacentovecinque/00);
- che la perequazione urbanistica concordata con l'Amministrazione Comunale a carico della *Ditta Costruttrice* è di € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00) cioè pari al 63,86% del Beneficio privato sopraccitato;
- che la Giunta Comunale con delibera n.107 del 18.07.2017 esecutiva ai sensi di legge, ha adottato il suddetto Piano di Recupero;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Recupero ed il collegato schema di convenzione, con deliberazione n.____ del _____ dando mandato al Sig. _____ di stipulare la presente convenzione;
- che il programma integrato non comporta alcun onere per l'Amministrazione Comunale, in quanto le opere previste dal presente Piano sono a totale carico della *Ditta Costruttrice*;

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

ART.1 - AUTORIZZAZIONE A EDIFICARE

L'autorizzazione alla realizzazione del Piano di Recupero s'intende concessa dal Comune di Buttapietra con salvezza dei diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

ART.2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La *Ditta Costruttrice* dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal Piano di Recupero oggetto della presente convenzione come da atti notarili.

ART.3 - OBBLIGHI DELLA DITTA COSTRUTTRICE

La *Ditta Costruttrice* si obbliga, per se, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al Piano di Recupero allegato alla presente nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti, impegnandosi ad attuarlo in ogni sua parte. Il Comune rilascerà in merito le singole autorizzazioni a costruire in relazione alle diverse proprietà e ai fabbricati della corte.

Negli eventuali atti notarili di vendita dei terreni e/o immobili oggetto del Piano di Recupero, effettuati prima della realizzazione delle opere previste dal programma stesso, dovranno essere portate a conoscenza tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione.

ART.4 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO DI RECUPERO

La capacità insediativa e il dimensionamento del Piano di Recupero, così come risultano dalle tavole di progetto sono le seguenti:

- ✓ Superficie territoriale zona interessata mq. 3.109,00;
- ✓ Indice di edificabilità territoriale medio delle corti mc/mq. 2,96;
- ✓ Volume esistente da ristrutturare mc. 5.209,32;
- ✓ Volume da recuperare mc. 4.000,00;
- ✓ Abitanti insediabili totali n. 53;
- ✓ Superficie standard primario e secondario pari a totale 2.251,00 mq

ART.5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PREVISTE DAL PIANO

La *Ditta Costruttrice* si obbliga, assume per se, successori e aventi causa -questi ultimi in via solidale fra loro - l'onere dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel piano e precisamente:

- a) spazi destinati a parcheggio nell'area pubblica sita a sud est della Corte Brà attualmente destinata a verde mq 470,00;
- b) rifacimento completo dell'area verde sita a sud est della Corte Brà di mq 260,00
- c) spazi destinati alla viabilità pedonale interna alla corte, di proprietà privata, con vincolo d'uso pubblico pari a 838,30 mq;
- d) realizzazione di nuovi posti auto presso l'area verde sita in Via Garibaldi per mq 125,00;
- e) rifacimento completo dell'area verde, con nuovo impianto di irrigazione e piantumazione di nuove alberature nell'area sita in via Garibaldi per mq 658,00.

Inoltre è prevista la realizzazione di ulteriori opere di interesse pubblico e precisamente:

- costituzione a favore del Comune di Buttapietra della servitù di uso pubblico per passaggio pedonale all'interno della "Corte Brà", senza limiti temporali; a tal fine sarà stipulato idoneo atto di servitù con spese a carico della *Ditta Costruttrice*;
- realizzazione di adeguati passaggi pedonali per l'ingresso alla "Corte Brà" sia dalla strada pubblica di Via Cavour che dalla retrostante area delle Poste;
- realizzazione del passaggio a margine della Sala Civica Comunale e rifacimento della pavimentazione a margine della stessa in sintonia con quella della "Corte Brà", con possibilità di apertura quindi degli spazi cortivi alla struttura pubblica sede della biblioteca comunale e della sala consiliare.

ART.6 – TERMINI DI INIZIO LAVORI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Ditta Costruttrice e l'Amministrazione comunale hanno convenuto di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in proporzione ai volumi degli edifici realizzati.

L'ordine cronologico di intervento degli edifici è: B - C - D - E - A (vedi schema TAV. 12)

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è suddivisa come segue:

- stralcio 1°, prima del rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati B e C verranno realizzati i posti auto nell'area di Via Garibaldi;

- stralcio 2°, prima del rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati D verranno realizzati i posti auto perequativi (vedi art. 7 bis) e il rifacimento del verde nell'area di Via Garibaldi;
- stralcio 3°, prima del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato E verranno realizzati parte dei posti auto e l'area di manovra nell'area posta a sud-est della Corte Brà, di proprietà comunale;
- stralcio 4°, prima del rilascio del certificato di agibilità del fabbricato A verrà ultimata l'area posta a sud-est della Corte Brà, con ulteriori posti auto e completa sistemazione dell'area verde con nuovo manto erboso e nuovo impianto di irrigazione, e comunque non oltre il termine stabilito per l'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione (3 anni + 1).

La cronologia degli interventi è meglio evidenziata nella Tavola 12 (salvo modifiche ed integrazioni di cui alla presente convenzione).

I lavori relativi alla realizzazione delle opere pubbliche di cui all'art.5, verranno realizzati in conformità al progetto esecutivo allegato al presente Piano di Recupero con l'osservanza delle norme tecniche di esecuzione comprensive di tipi e particolari.

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

La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante Posta Certificata (PEC), la data d'inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della Direzione Lavori, unitamente a quello della Ditta esecutrice dei lavori stessi e alla richiesta di nomina del collaudatore.

ART.7 - CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTE DAL PIANO DI RECUPERO

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla completa esecuzione delle opere di cui al precedente art.5, è costituita dalla fideiussione assicurativa n. _____ del _____ emessa dalla Società _____ per complessivi € 40.018,00 (euro quarantamiladiciotto/00) e 24.734,25 (euro ventiquattromilasettecentotrentaquattro/25) pari cioè agli importi presunti dei lavori rispettivamente nell'area posta a sud-est della Corte e Via Garibaldi, risultanti dai Computi

Metrici Estimativi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria allegati al Piano di Recupero – Tavola 11.

La garanzia cesserà soltanto dopo che la *Ditta Costruttrice* sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dall'art. 9.

ART. 7/bis - GARANZIE E TEMPI PER L'ATTUAZIONE DELLE OPERE A PEREQUAZIONE

L'importo preventivato della perequazione urbanistica ammonta a:

- € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la *Ditta Costruttrice* presta adeguata garanzia finanziaria per complessivi € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00), con fideiussione assicurativa n. _____ del _____ emessa dalla _____ e con polizza n. _____ del _____ emessa dalla _____.

L'importo concordato sarà erogato contestualmente alla presentazione della richiesta della licenza edificatoria in proporzione al volume del singolo edificio che sarà realizzato (il prospetto di erogazione della perequazione urbanistica è illustrato, con relative percentuali, nella Tavola 12). Comunque il pagamento del saldo dell'importo perequativo (€ 55.000,00) dovrà avvenire entro tre anni dall'inizio dei lavori del primo fabbricato).

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida per la realizzazione delle opere di bonifica, e degli ulteriori parcheggi in via Garibaldi, con l'utilizzo di parte di tale contributo perequativo, non dovranno essere versati i contanti al momento della richiesta di PdC, dell'edificio D, ma dovrà essere presentato da parte della Ditta Attuatrice il progetto di completamento delle opere di urbanizzazione e attivata la realizzazione di tali opere entro 1 anno dal rilascio del relativo PDC.

ART.8 - SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE

Il Comune eserciterà ogni potere di vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche previste dal Piano di Recupero al fine di garantire che le stesse siano realizzate a regola d'arte e in conformità alle previsioni del Piano di Recupero e dei progetti esecutivi, nonché

nel rispetto della normativa urbanistica. Qualora i lavori relativi alle opere di cui al precedente comma non dovessero essere iniziati o ultimati nei termini previsti, ovvero venissero eseguiti in difformità dal Piano di Recupero o dai progetti approvati, il Comune potrà sostituirsi alla *Ditta Costruttrice* per l'esecuzione di tutte o parte delle opere necessarie, con addebito di ogni conseguente spesa e onere alla ditta medesima e con escussione delle garanzie finanziarie previste dai precedenti. L'intervento sostitutivo del Comune dovrà comunque essere preceduto dalla contestazione da parte di esso alla *Ditta Costruttrice* (mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC) delle inadempienze e/o delle difformità, cui farà seguito, ove la ditta non fornisca entro il termine di quindici giorni successivi al ricevimento dell'atto di contestazione giustificazioni adeguate - la cui adeguatezza e pertinenza saranno valutate dal Comune nell'esercizio dei suoi poteri istituzionali in materia urbanistico edilizia - una diffida ad adempiere entro il termine di trenta giorni, decorsi inutilmente i quali, il Comune procederà in via sostitutiva alla *Ditta Costruttrice*.

Se la *Ditta Costruttrice* non ottempera nel termine previsto dall'atto di diffida, il Sindaco dispone la sospensione dell'autorizzazione a eseguire le opere di lottizzazione nell'ambito del Programma di Recupero fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

ART.9 - ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La *Ditta Costruttrice* s'impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'art. 5 (Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria) entro i tempi previsti dall'art. 6, salvo fatti imprevisi e imprevedibili, e comunque prima della richiesta del certificato di agibilità dell'edificio A della "*Corte Brà*", salvo possibilità di ulteriore proroga da concordare con l'Amministrazione in seguito alla mole dei lavori e alla gestione dei cantieri relativi alle varie proprietà.

L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale di fine lavori redatto dal Direttore dei Lavori.

Il collaudo dei lavori dovrà essere eseguito da un ingegnere nominato dal Comune secondo la competenza professionale, iscritto all'albo regionale dei collaudatori, all'inizio dei lavori delle Opere di Urbanizzazione.

Le spese tutte di collaudo saranno a carico della *Ditta Costruttrice*.

La nomina del collaudatore da parte del Comune avverrà, su richiesta della *Ditta Costruttrice*, contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

L'accertamento finale dei lavori eseguiti sarà effettuato dopo il completamento di tutte le opere previste, con la successiva emissione del certificato di collaudo definitivo, mentre sono richiesti collaudi parziali durante i vari step di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

All'emissione del certificato di collaudo definitivo, avverrà lo svincolo della garanzia fideiussoria.

Ove, nel termine stabilito, la *Ditta Costruttrice* non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, il Comune sarà autorizzato a eseguirle d'ufficio, avvalendosi a tale scopo della garanzia di cui all'art. 7, ma rimanendo comunque la *Ditta Costruttrice* impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse resa necessaria.

Alle operazioni di collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori designato dalla *Ditta Costruttrice* o chi lo sostituirà in caso d'impedimento.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro tre mesi dalla data della dichiarazione di fine lavori rilasciata dal Direttore Lavori.

Il certificato di collaudo dovrà essere approvato entro la data di un mese dalla data di cui al comma precedente.

La *Ditta Costruttrice* dovrà provvedere a tutte sue spese ed entro il termine stabilito dal Comune e alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore potesse aver rilevato nelle opere eseguite.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla *Ditta Costruttrice*, il secondo dal Comune e il terzo di comune accordo fra le parti, e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Verona.

A carico della *Ditta Costruttrice* rimane in ogni caso la responsabilità decennale nelle ipotesi previste dall'art. 1669 Codice Civile e inoltre per la garanzia per le difformità e i vizi dell'opera non conosciuti e non riconoscibili in sede di collaudo (art.1667 e 1668 Codice Civile).

ART.10 - MANUTENZIONE PARCHEGGI E PERCORSI CARRAI PEDONALI DI USO PUBBLICO E LIMITAZIONI ALL'USO PUBBLICO

Tutte le aree a uso pubblico interne alla "*Corte Brà*" verranno mantenute in proprietà privata con vincolo d'uso pubblico pedonale, mentre il parcheggio a sud-est e l'area di Via Garibaldi attualmente di proprietà Comunale, rimarranno in proprietà dell'Ente.

La manutenzione degli spazi a uso pubblico interni alla corte, escluso il parcheggio a standard primario e secondario a sud-est e Via Garibaldi, la cui gestione sarà a carico dell'Amministrazione, sarà pertanto eseguita direttamente dalle ditte proprietarie della "*Corte Brà*", senza alcun addebito futuro per il Comune.

L'accesso alla "*Corte Brà*" dalla sala Civica di proprietà Comunale, sarà consentito fintantoché l'immobile avrà destinazione d'uso pubblico, con accordo di ripristinare il muro di cinta tra le due proprietà in caso contrario.

Tutte le aree all'interno della "*Corte Brà*", con destinazione a verde di proprietà privata, saranno a uso esclusivamente privato.

La fornitura di energia elettrica per il parcheggio a sud-est della Corte e Via Garibaldi e dei camminamenti ad uso pubblico all'interno della Corte sarà a carico della Pubblica Amministrazione.

ART. 11 – PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Responsabile del competente Ufficio Comunale rilascerà i singoli Permessi di Costruire, nel rispetto della vigente normativa edilizia urbanistica e di quanto previsto dal Piano di Recupero.

Prima della presentazione del primo permesso di costruire deve essere presentata relazione geologico/geotecnica ,

Il certificato di Agibilità dei singoli edifici potrà essere rilasciato con le seguenti modalità e vincoli:

- Fabbricati B – C – D – E e relativo interrato, anche parziale, ad avvenuta ultimazione dei lavori medesimi per singoli fabbricati e relative opere di urbanizzazione;

- Fabbricato A e relativo interrato, solo dopo aver completato la realizzazione di tutte le opere e gli obblighi previsti dall'art. 5 e dell'art. 7 bis e solo dopo la definizione degli obblighi di cui all'art.9 .

Gli oneri concessori di urbanizzazione primaria e secondaria relativi all'edificazione privata prevista dal programma integrato, verranno scomputati all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, fino alla concorrenza massima dell'importo complessivo delle opere indicato nell'elaborato del computo metrico.

ART. 11/bis – ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai sensi dei disposti dell'Art. 22 comma 3, lettera b del DPR 380/01 si dispone che per la ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione degli edifici inseriti nel presente Piano di Recupero, sia possibile la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in alternativa al Permesso di Costruire, contenendo lo strumento urbanistico in esame: *"... b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate ..."*.

In alternativa, potrà essere previsto quanto stabilito dall'art. 1 delle NTA del presente Piano di Recupero.

ART.12 - SANZIONI PER INADEMPIENZA OBBLIGHI CONTRATTUALI

Il Comune eserciterà ogni potere di vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche previste dal Piano di Recupero al fine di garantire che le stesse siano realizzate a regola

d'arte e in conformità alle previsioni del Piano di Recupero e dei progetti esecutivi, nonché nel rispetto della normativa urbanistica.

Qualora i lavori relativi alle opere di cui al precedente comma non dovessero essere iniziati o ultimati nei termini previsti, ovvero venissero eseguiti in difformità dal programma integrato o dai progetti approvati, il Comune potrà sostituirsi alla *Ditta Costruttrice* per l'esecuzione di tutte o parte delle opere necessarie, con addebito di ogni conseguente spesa e onere alla ditta medesima e con escussione delle garanzie finanziarie previste dai precedenti.

L'intervento sostitutivo del Comune dovrà comunque essere preceduto dalla contestazione da parte di esso alla *Ditta Costruttrice* (mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC) delle inadempienze e/o delle difformità, cui farà seguito, ove la ditta non fornisca entro il termine di quindici giorni successivi al ricevimento dell'atto di contestazione giustificazioni adeguate - la cui adeguatezza e pertinenza verrà valutata dal Comune nell'esercizio dei suoi poteri istituzionali in materia urbanistico edilizia - una diffida ad adempiere entro il termine di trenta giorni, decorsi inutilmente i quali il Comune procederà in via sostitutiva alla *Ditta Costruttrice*.

ART. 13 - ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

La *Ditta Costruttrice* assume specifico impegno di trasmettere ad ogni suo avente causa gli obblighi, sempre ché siano trasferibili, da essa assunti con la presente convenzione, curando l'inserimento delle norme e delle prescrizioni contenute nel presente atto nei contratti di vendita degli immobili facenti parte del Piano di Recupero.

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

ART. 14- PATTI SPECIALI

Il Comune acconsente alla *Ditta Costruttrice* la possibilità di passo carraio gratuito e perpetuo con ogni mezzo dall'area a parcheggio pubblico ubicata ad est (standard primario) al fine di accedere alle autorimesse private ed agli scantinati ubicati al piano interrato; a tal fine sarà stipulato idoneo atto di servitù con spese a carico della *Ditta Costruttrice*.

Il Comune concederà l'uso gratuito temporaneo di tutta o di parte dell'area a parcheggio pubblico ubicata ad est (standard primario) per l'installazione del cantiere degli edifici cortivi e, sino alla conclusione di tutti lavori e comunque fino alla scadenza dei termini di consegna del parcheggio stabiliti dall'art.9 (le parti ultimate come da cronoprogramma saranno in uso al Comune).

Ogni danno causato alla proprietà pubblica da parte delle ditte private interne alla "*Corte Brà*" sarà a totale carico delle stesse, con esonero quindi di ogni spesa da parte del Comune.

Il Comune concede in concessione perpetua gratuita l'utilizzo per plateatico dell'attività commerciali del Piano Terra degli edifici fronte strada (Via Cavour, Via Roma) per una profondità di ml. 1.60 relativamente alla proprietà Costruzioni La Brà S.r.l. e di ml. 5.80 relativamente alla proprietà Zendrini; a tal fine sarà stipulato idoneo atto di servitù con spese a carico della *Ditta Costruttrice*.

Le somme destinate a Perequazione urbanistica, pari a € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00) s'intendono sin d'ora accettate dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione degli interventi previsti dal presente piano, con possibilità per il Comune di impegnare parte di dette somme per la realizzazione di altre opere.

ART. 15 - VALIDITA' DEL PIANO DI RECUPERO

La *Ditta Costruttrice* si impegna alla sottoscrizione della presente convenzione entro 90 giorni dalla data di approvazione della presente convenzione, salvo che il ritardo non dipenda da fatto imputabile all' Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui la convenzione non venga sottoscritta nei termini previsti dal comma precedente, il Sindaco intima alla *Ditta Costruttrice* la sottoscrizione, concedendo un'ulteriore termine di trenta giorni.

Alla scadenza del nuovo termine notificato si procederà all'archiviazione del piano.

La validità del Piano di Recupero è fissata in anni dieci.

Entro il termine di 180 giorni dall'avvenuto collaudo delle opere di cui all'art. 5 e comunque prima della richiesta del certificato di agibilità dell'edificio A della "*Corte Brà*", dovranno essere stipulati gli atti notarili costitutivi delle servitù previste dall'art. 5 e dall'art. 14.

ART. 16 - SPESE E REGIME FISCALE

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

Per il presente atto, relativamente alle aree cedute a titolo gratuito al Comune, s'invocano i benefici fiscali di cui all'art. 3 del D.P.R. 26.10.1972, n. 637.

A mia richiesta, il legale rappresentante del Comune di Buttapietra mi dichiara di non essere tenuto alla presentazione della dichiarazione di cui all'art. 18 del D.P.R. 26.10.1972, n. 643, in quanto, trattandosi di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, non ne ricorre l'obbligo, giusta esenzione prevista dal combinato disposto di cui agli artt. 2 e 25 del D.P.R. 26.10.1972, n. 643 medesimo, nel testo modificato dall'art. 25 del D.P.R. 23.12.1974, n° 6

ALLEGATO A

*PIANO FINANZIARIO RELATIVO ALL'ESECUZIONE
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA
PREVISTE DAL PROGRAMMA INTEGRATO
(area sita a sud-est della Corte Brà)*

ALLEGATO B

*PIANO FINANZIARIO RELATIVO ALL'ESECUZIONE
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA
PREVISTE DAL PROGRAMMA INTEGRATO
(area sita in Via Garibaldi)*