Numero del protocollo: 17065 Data del protocollo : 18-07-2017

Comune di Negrar
Prot. N. 0017065
del 18-07-2017
SERVIZIO URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI NEGRAR

Provincia di Verona

In nome della Legge

Rep.

OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE MONOLOTTO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATA "FEDRIGHI " IN LOC. TOARI A TORBE DI NEGRAR .

L'anno duemiladiciasette 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. Annalisa Lo Presti, Dirigente Area di Line Gestione del Territorio del Comune di Negrar, giusto decreto di nomina n. 7 Rg.9 del 31.03.2017, nata a Verona il 26.10.1962 - Codice fiscale LPR NLS 62R66 L781O - domiciliata per la carica assunta presso la sede municipale del Comune di Negrar, Piazza Vittorio Emanuele II n. 37, la quale interviene alla stipula del presente atto in nome e per conto del Comune di Negrar – 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;

- Il sig. Fedrighi Giacomo Dino, nato a Negrar (VR) il 09.03.1948, residente in Negrar Via Toari, 2 C.F.FDRGMD48C09F861U in qualità di proprietario per 500/1000 delle aree e dei beni oggetto di piano attuativo;

- La sig.ra Turri Alice, nata a Negrar (VR) il 11.07.1949, residente in Negrar Via Toari, 2 C.F.TRRLCA49L51F861I in qualità di proprietaria per 500/1000 delle aree e dei beni oggetto di piano attuativo;

I soggetti sopra identificati sono di seguito denominati per brevità "ditta attuatrice".

PREMESSO CHE

- il sig. Fedrighi Giacomo Dino, con istanza prot. 6979 in data 21.04.2009 (pratica Edilizia n.071A/2009) ha richiesto al competente Ufficio tecnico comunale permesso di costruire per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione, relativo alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in loc. Torbe di Negrar .

- con Deliberazione n.206 del 09.11.2009 è stata proposta alla Giunta Comunale l'adozione del PUA Fedrighi , rinviato dalla stessa per accertamenti con nota del 27.11.2009 prot.20708;

- nella P.E n. 78/76, relativa alla costruzione dell'abitazione corrispondente all'attuale volume esistente e in particolare sulla concessione, è riportato che "il rilascio della concessione è subordinato all'attuazione delle opere primarie ed al pagamento delle secondarie ed inoltre alla cessione dell'area al Comune, all'allargamento della strada ed alla posa di un palo per l'illuminazione come da schema allegato", obbligo al tempo non ottemperato .

- con nota del 04.12.2009, prot. 21020, l'ufficio tecnico comunale comunicava le disposizioni della Giunta Comunale al Sig. Fedrighi, chiedendo altresì di fornire eventuali riferimenti e/o integrazioni in merito la regolarità e permessi alla strada di accesso della proprietà.

- Con Deliberazione di Giunta comunale n.1 del 12.01.2012 ad oggetto :PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA FEDRIGHI IN LOC. TORBE DI NEGRAR. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.20 DELLA L.R. 11/2004

E S.M.I." è stato adottato ai sensi dell'art. 20 comma 1 della LR 11/04 il Piano Attuativo Residenziale di Iniziativa Privata denominato "Fedrighi" in loc. Toari di Torbe e contestualmente approvato lo schema di convenzione che prevedeva l'obbligo di monetizzare le quantità di standard previste dalla L.R.11/2004 e dal P.A.T. del Comune di Negrar, approvato con DGRV 4238/2009, nonchè quantificare le somme derivante dalla parziale attuazione degli obblighi di cui alla P.E.78/76 per un importo pari ad € 6.682,92;

- con nota prot. 8776 del 11.06.2012, il Comune di Negrar comunicava alla ditta richiedente dell'osservazione pervenuta a seguito della pubblicazione della Deliberazione n.1/2012, che lamentava l'inadeguatezza della cifra prevista per la monetizzazione. Con la medesima nota si richiedeva di produrre perizia giurata da consulente tecnico del tribunale, mirata a stabilire il valore di monetizzazione per la mancata esecuzione degli obblighi di cui alla P.E. n. 78/76.
- Con nota del 30 maggio 2013 prot. 9537, è stata inoltrata al Comune di Negrar la Perizia Giurata a Firma del Geom. Alessio Maritati, incaricato dal Sig. Fedrighi Dino, con la quale si conferma la monetizzazione pari ad € 1.250,00 per mancato posizionamento palo pubblica illuminazione (a corpo) e il valore approvato con Deliberazione di Giunta Comunale per mancata cessione dell'Area, precisando che non risulta giustificata la richiesta aggiuntiva di €5.000,00 per "beneficio mancata demolizione".
- in data 23.09.2015, con prot.22563 è pervenuta al Comune di Negrar, nuova Domanda di Adozione e approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (ai sensi dell'art.20 della L.R. n.11 del 23 aprile 2004) e precisamente denominato Monolotto "Dino Fedrighi" (P.E. n. 217A/2015) sito in loc. Toari nella frazione di

Torbe.

- Gli immobili interessati al predetto Piano di Lotizzazione si indicano di seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Negrar:

- Foglio 18° (Sezione Urbana PRU) mappale n. 554 (sub.1) – Ente Urbano – Classe Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 7,5 vani.
- Foglio 18° (Sezione Urbana PRU) mappale n. 554 (sub.2) – Ente Urbano – Classe Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 99mq.
- Nuovo Catasto Terreni del Comune di Negrar :
- Foglio 18° mappale n.551 – Qualità Bosco Ceduo 3 – Superficie 746 mq, Reddito dominicale € 0,77, reddito agrario € 0,23.

- contestualmente alla predetta richiesta è stata prodotta la documentazione tecnica di seguito elencata redatta dall'ing. Leonello Lavarini e precisamente:
  - TAVOLA 31.1 n.01- Dimostrazione area edificabile, estratto catastale, norme tecniche di attuazione;
  - TAVOLA 31.1 n.02- Calcolo Volumi , definizione cessione aree, dimostrazione distanze dai confini ;
  - TAVOLA 31.1 n.03- Piano quotato, sistemazione esterna,sezione e schema fognario ;
  - TAVOLA 31.1 n.04- Estratto PAT, estratti PI, estratto catastale, repertorio normativo calcolo abitanti equivalenti ;
  - TAVOLA 31.1 n.05- Limiti di intervento, unquadramento planivolumetrico;
  - TAVOLA 31.2 n.01- Relazione tecnica illustrativa;
- la Commissione Edilizia Integrata per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nella seduta del 29.10.2015 ha espresso esito favorevole in merito al suddetto

piano di recupero con le prescrizioni ivi elencate;

- che non sono previste opere di urbanizzazione da realizzare;
- in data 10.11.2015 sono stati trasmessi alla competente Soprintendenza di Verona gli elaborati grafici di cui il Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "DINO FEDRIGHI".
- con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano attuativo di iniziativa privata denominato "Fedrighi" 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 di lottizzazione nei termini e con le modalità previste dal medesimo articolo;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. ___ del _____ , esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato, ai sensi dell'art. 20, comma 4, della legge Regione Veneto n. 11 del 23 aprile 2004, il predetto Piano di Recupero.
- 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 MONOLOTTO " FEDRIGHI".

- Il Comune di Negrar, rappresentato dall'arch. Annalisa Lo Presti, Dirigente del Settore Gestione del Territorio del Comune di Negrar, autorizza il sig. Fedrighi Giacomo Dino nato a ..... il..... cf..... e la Sig.ra Turri Alice nata a ..... il..... cf..... , in qualità di proprietari delle aree e dei manufatti oggetto della pratica edilizia 2171A/15, alla realizzazione del Piano attuativo monolotto denominato "Fedrighi", relativo alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in loc. Torbe di Negrar, approvato con deliberazione del Giunta Comunale n. _____

f.to Fedrighi Giacomo Dino

del _____.

- Il predetto Piano, interessa immobili siti in via Toari, località Torbe di Negrar, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Negrar al foglio 18° mappale 554 sub 1 (Sezione Urbana PRU), foglio 18° mappale 554 sub 2 (Sezione Urbana PRU), al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Negrar al foglio 18° Mappale 551 e dovrà essere eseguito in conformità a tutta la documentazione tecnica, redatta dall'ing. Leonello Lavarini, approvata con la sopra citata deliberazione del Giunta Comunale n. _____ e depositata presso il competente ufficio tecnico comunale. Tale documentazione anche se materialmente non allegata al presente atto ne costituisce 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 Dirigente del Settore Gestione del Territorio, dichiara che tutte le autorizzazioni e permessi relativi agli interventi previsti nel piano di lottizzazione in oggetto verranno rilasciati dai competenti uffici comunali a seguito della stipula e perfezionamento della presente convenzione.
- 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".

ART. 2 DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

Gli immobili interessati al Piano di Lottizzazione monolotto denominato "Fedrighi" risultano di proprietà dei soggetti esecutori come da provenienza:

- immobile censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Negrar al Sezione di Prun, foglio 18° mapp. 554, aree generate da frazionamento del 31.05.1984 n.2148.901/1984 in atti dal 09.02.1999, approvato dall'U.T.E di Verona il 31 maggio 1984, di proprietà del sig. Fedrighi Giacomo Dino, nato a Negrar il 09.03.1948, C.F.FDRGCM48C09F861Q, e della sig.ra Turri Alice, nata a Negrar (VR) il 11.07.1949, residente in Negrar Via Toari, 2 C.F.TRRLCA49L51F861I, con atto del notaio Luciano Paolucci in San Pietro Incariano (Verona) del 12.12.84 rep.27996, fascicolo n.7732, registrato a Verona il ..... al n..... in atti pubblici.
- Immobile censito al Nuovo Catasto Terreni al foglio 18° Mappale 551 aree generate da frazionamento del 31.05.1984 n.2148.901/1984 in atti dal 09.02.1999, approvato dall'U.T.E di Verona il 31 maggio 1984 a , di proprietà del sig. Fedrighi Giacomo Dino, nato a Negrar il 09.03.1948, C.F.FDRGCM48C09F861Q, e della sig.ra Turri Alice, nata a Negrar (VR) il 11.07.1949, residente in Negrar Via Toari, 2 C.F.TRRLCA49L51F861I, con atto del notaio Luciano Paolucci in San Pietro Incariano (Verona) del 12.12.84 rep.27996, fascicolo n.7732, registrato a Verona il ..... al n..... in atti pubblici.

ART. 3 OBBLIGHI DELL'ESECUTORE

- Gli esecutori si obbligano, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, al quale gli obblighi della presente convenzione si trasferiscono a dare esecuzione, in modo unitario e coordinato, al Piano attuativo citato all'art. 1 della presente convenzione, in conformità agli elaborati progettuali approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ e nel pieno rispetto delle prescrizioni previste

Fedrighi Giacomo Dino

nel Piano degli Interventi e del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Negrar e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti in materia.

ART. 4 CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO DI RECUPERO

La capacità insediativa ed il dimensionamento del Piano in oggetto, così come risultano dall'attuazione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e delle tavole di progetto, sono di seguito riportate:

- Superficie territoriale C2/4 zona interessata dall'ambito mq 2.003,23
- Volume massimo edificabile (2003.23 x1) mc 2.003,23
- Volume già edificato (P.E.78/76 del 1977) mc 684,98
- Nuovo volume di progetto mc 679,78
- Totale Volume richiesto mc 750,00
- Abitanti insediabili 5
- (750,00/150 – ai sensi art.31 comma 8 LR 11/2004)
- Superficie standard primario da monetizzare* mq 50,00
- (5x10 mq/ab)
- Superficie di urbanizzazione secondarie da monetizzare** mq 115,00
- (5x20 mq/ab) + (5x3 mq/ab)

La destinazione d'uso ammessa è la destinazione residenziale. Sono altresì consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del vigente Piano degli Interventi per le Zone C2/4 .

ART. 5 MONETIZZAZIONE PER LA MANCATA REALIZZAZIONE DI STANDARD PRIMARI E MANCATA CESSIONE DI AREE A STANDARD SECONDARI

A fronte della mancata realizzazione e cessione delle aree previste a standard primari e secondari dalla L.R. 11/2004 dal Piano di assetto del Territorio del Comune

di Negrar, approvato con D.G.R.V n.4238 del 29.12.2009, andranno monetizzate le quantità previste all'art.4, utilizzando l'importo stabilito con D.C.C. n.22 del 27.04.2012, cioè pari ad € 115,00 al mq (standard urbanizzazione primaria) ed € 83,00 al mq (aree per standard secondari).

Destinazione urbanistica	Quantità (mq)	Valore €xmq per mancata cessione	Importo €
P.E 217A/2015 Aree per urbanizzazioni primarie.	50,00mq	115,00	5.750,00
P.E. 217A/2015 Aree per urbanizzazioni secondarie	115,00mq	83,00	9.545,00
TOTALE da monetizzare			**15.295,00**

Se la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria è uguale o inferiore alla monetizzazione per urbanizzazioni primaria nulla è dovuto; se la quota di contributo è superiore, il richiedente versa la differenza.

Se la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria è uguale o inferiore alla monetizzazione per urbanizzazioni secondarie nulla è dovuto; se la quota di contributo è superiore, il richiedente versa la differenza.

Non si applica quanto previsto all'art.24 delle Norme tecniche operative approvate con D.C.C n. 9 del 25.02.2016 e successiva D.C.C. n. 33 del 06.07.2016 , poichè per la pratica in argomento era già stato presentato progetto, prima dell'adozione del primo Piano degli Interventi.

A fronte del mancato rispetto delle prescrizioni indicate nella pratica edilizia 78/76 nella quale si evidenziava che " il rilascio della concessione è subordinato all'attuazione delle opere primarie ed al pagamento delle secondarie ed inoltre alla

cessione dell'area al Comune, all'allargamento della strada ed alla posa di un palo per l'illuminazione come da schema allegato", la ditta attuatrice il presente piano versa, con ricevuta n._____del_____ l'importo di € 7.143,00 (settemilacentoquarantatre,00cent) a compensazione del mancato rispetto delle prescrizioni sopra indicate. Tale importo risulta così calcolato:

Destinazione urbanistica	Quantità	Valore €xmq per mancata cessione	Importo €
P.E. n.78/76 Mancata cessione aree per urbanizzazione primarie (perizia Giurata prot.9537 del 30.05.2013)	71mq.	83,00	5893,00
P.E. n.78/76 Monetizzazione per mancato posizionamento palo pubblica illuminazione (a corpo) pari a € 1250 (perizia giurata del 30.05.2013 prot. 9537)			1250,00
TOTALE da monetizzare			**7.143,00**

L'importo complessivo € 22.438,00 (euro 15.295,00 (P.E. n. 217A/2015) + euro 7.143,00 (P.E. n.78/76)) è corrisposto da parte del lottizzante alla firma della presente convenzione, giusta ricevuta_____del_____.

ART. 6 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.

ART. 7 - 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 ed oggetto di cessione gratuita al Comune.

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

ART. 8 - 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. 9 - OBBLIGHI FISCALI

La presente convenzione è soggetta ai sensi del D.P.R. 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 codice civile.

Ai fini fiscali si dichiara che il valore della predetta convenzione è pari ad euro _____.

ART. 10 - SPESE

Tutte le spese, imposte, tasse e bolli inerenti e conseguenti la presente Convenzione, nessuna esclusa, sono a carico della ditta lottizzante.

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 DIRIGENTE AREA DI LINE GESTIONE DEL TERRITORIO

arch. Annalisa Lo Presti _____

figli Giovanni Aimo

LA DITTA LOTTIZZANTE

Sig. Fedrighi Giacomo Dino _____

Sig.ra Turri Alice_____

IL NOTAIO

dott. _____