

COMUNE DI COSTERMANO SUL GARDA

PROVINCIA DI VERONA

REPUBBLICA ITALIANA

* * *

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 19 L.R. 11/2004 PER LA REALIZZAZIONE DEL
COMPLESSO RESIDENZIALE IN ZTO C1D/26 IN VIA ROSSAR.

* * *

L'anno il giornodel mese di presso la
sede municipale, innanzi a me Dr.abilitato a
ricevere gli atti in forma pubblica (amministrativa), sono personalmente comparsi i
Signori:

- nato a il....., responsabile
dell'Area Tecnica Edilizia del **Comune di Costermano sul Garda**, il quale dichiara
di agire per conto dell'Ente che rappresenta, con sede in Costermano sul Garda,
Piazza G.B. Ferrario n. 1 ed autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con
deliberazione della Giunta comunale n..... del
dichiarata immediatamente eseguibile, di seguito denominato semplicemente
"Comune" c.f. 00650140239;

- **CLAUDIA ANGIOLETTI**, nata a Terni il 22 febbraio 1976, residente in Costermano sul
Garda, Via Rossar n. 15, c.f. NLGCLD76B62L117Y, di seguito denominata anche
"Soggetto attuatore".

I comparenti, della cui identità personale io rogante sono certo,
previa concorde rinuncia ai testi con il mio assenso, mi chiedono di redigere il
presente atto in virtù del quale si conviene e si stipula quanto segue:

Premesso

- che Claudia Angioletti è proprietaria in Costermano sul Garda, Via Rossar delle
aree identificate in Catasto, Sezione B di Castion, nel Foglio 9 dai mappali n. 847,
848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865,
866, 867 e 700 sub 5-12-13-14 classificate dal vigente Piano degli Interventi come
ZTO C1D/26 di completamento edilizio, soggette a vincolo paesaggistico e ad
urbanizzazione previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo;

- che la stessa ha presentato al Comune di Costermano sul Garda in data
6.9.2022 con prot. n. 12567 l'istanza di approvazione del PUA con richiesta di
monetizzazione sostitutiva delle aree a standard ai sensi dell'art. 32, ult. comma,

della L.R. 11/2004 in considerazione della particolare collocazione del suo ambito territoriale;

-che Claudia Angioletti è proprietaria anche dell'area coincidente con il mappale n. 700 sub. 5 alla quale è stato attribuito un volume di mc. 200;

-che l'accesso all'ambito del PUA, suddiviso in cinque lotti, è consentito ad essi soltanto da una strada privata gravata in parte da servitù di passo pedonale e carraio a favore della proprietà Angioletti in base a contratto rogato in data 10/11/2021 rep. n. 11.110 del notaio Vincenzo Scaduto di Verona, trascritto a Verona il al n..... R.G. e al n.....R.P.;

-che la Giunta comunale, con deliberazione n. 140 del 18.10.2022, in accoglimento del parere 27.9.2022, Codice ecografico 13327 - GPE 221/12567 del Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia, ha espresso parere favorevole alla monetizzazione delle aree a standard di complessivi mq. 561 disponendo che il relativo importo sia compensativo delle aree per servizi pertinenti al volume di mc. 200 corrispondenti alla potenzialità edificatoria dell'area attigua in parte già edificata;

-che la Giunta comunale, con deliberazione n. 113 del 19.9.2023, ha approvato la nuova perizia di stima prodotta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale LL.PP. relativa al costo delle opere di urbanizzazione primaria, determinando in € 85,34/mq. quello- per la realizzazione di aree a parcheggio e in € 47,98 quello per la realizzazione di aree a verde, importi, da sommare al valore delle aree determinato dal Comune ai fini di applicazione dell'IMU, con ripartizione delle aree a standard soggette a monetizzazione nella percentuale del 50% a parcheggio e del residuo 50% a verde;

-che le opere di urbanizzazione primaria da monetizzare risultano pari a mq. 170,00 di cui mq. 85,00 per parcheggio e mq. 85,00 per il verde, che determinano i seguenti importi:

parcheggio: mq. 85,00 x 85,34 €/mq. = € 7.253,90;

verde: mq. 85,00 x 47,98 €/mq. = € 4.078,30;

-che il valore IMU aggiornato delle aree d'intervento è fissato in € 111,14/mq che determina un importo relativo alla monetizzazione delle aree a standard pari ad € 62.349,54 (mq. 561,00 x 111,14 €/mq.);

-che il progetto di PUA è stato inviato alla locale Soprintendenza per la valutazione di compatibilità paesaggistica in data 10.02.2023 con nota prot. n.

2063, la quale non ha espresso alcuna osservazione nei termini stabiliti dall'art. 16 della Legge n. 1150/1942 determinando il silenzio assenso;

-che in merito al progetto di PUA hanno espresso parere favorevole:

a) l'Ufficio del Genio civile regionale di Verona con nota in data 17.07.2023 prot. n. 381713 con riguardo alla compatibilità idraulica;

b) la Regione Veneto in data 28.03.2024 con nota prot. n. 157760 e allegato parere della Direzione Difesa del Suolo in data 29.02.2024 prot. n. 104699 con riguardo alla compatibilità sismica;

c) la Regione Veneto in data Prot. n., con riguardo alla Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA);

-che la Giunta comunale ha adottato il PUA con deliberazione n. del e lo ha approvato definitivamente con deliberazione n. del, esecutive a sensi di legge;

-che il PUA approvato è costituito dai seguenti elaborati, in atti presso l'ufficio tecnico comunale edilizia privata:

Tav n. 1 – strumento urbanistico, vincoli gravanti sull'area e norme di attuazione;

Tav n. 2 – stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento e infrastrutture a reti esistenti;

Tav n. 3 – dimostrazione sperimentazione ambito dimostrativo della riduzione, ai sensi dell'art. 20, comma 8 bis, della L.R. 11/2004, dell'ambito del PUA pari a mq 6.649,69 nei limiti della percentuale del 10% della superficie previsto dal Piano degli Interventi;

Tav n. 4 – sezioni stato di fatto;

Tav n. 5 – planimetria di progetto e dimensionamento, individuazione delle aree da cedere;

Tav n. 6 – sezioni stato di progetto;

Tav n. 7 – planivolumetrico e mitigazione ambientale;

Tav n. 8 – sistema del verde;

Tav n. 9 – opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;

Tav n. 10 – estratto catastale ed elenco delle proprietà con sovrapposizione elaborato planimetrico;

Relazione tecnica;

Documentazione fotografica;

Dichiarazione di non necessità della VINCA;

Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale – allegato tecnico-cartografico;

Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale – scheda;
Relazione sistemazione del verde;
Relazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica;
Relazione: attestazione studio di microzonazione sismica;
Relazione: verifica di compatibilità geomorfologica;
Valutazione di compatibilità idraulica;
Valutazione di compatibilità idraulica – elaborato grafico;

Art. 1 – Oggetto della convenzione

1.La presente convenzione disciplina gli obblighi che il Soggetto attuatore assume per la realizzazione del PUA con destinazione residenziale descritto nelle premesse.

2.La sua attuazione avrà luogo in conformità alle pattuizioni contenute nella presente convenzione nonché secondo gli elaborati di progetto e le disposizioni vigenti delle NTO del Piano degli Interventi integrate dalle prescrizioni VAS e del Regolamento edilizio comunale.

Art. 2 – Obbligazioni di carattere generale

1.Il Soggetto attuatore assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto della presente Convenzione riguardanti la realizzazione delle opere di collegamento delle aree del PUA agli impianti dei servizi a rete di acquedotto, fognatura, elettricità, gas e telefono.

2.In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, i cessionari a qualsiasi titolo saranno ritenuti obbligati in solido all'esecuzione delle opere predette: eventuali diverse o contrarie clausole contrattuali, volte ad esimerli dall'assolvimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, non avranno efficacia nei confronti del Comune di Costermano sul Garda.

Art. 3 – Ambito dell'intervento

1.Il Soggetto Attuatore conferma di essere proprietario delle aree distinte nel Catasto Terreni del Comune di Costermano sul Garda, nel Foglio 9, dai mappali n. 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867 e 700 sub 5-12-13-14 e di averne la totale disponibilità.

2.Lo stesso Soggetto attuatore garantisce l'inedificabilità delle aree identificate nel medesimo Catasto, identico Foglio, dal mappale n. 700 sub. 1,2,4,7,9,10 e 11, la cui potenzialità edificatoria di mc. 200 rimane di pertinenza esclusiva dell'attigua ZTO C1D/12 identificata con il mappale n. 700 sub. 5 ma viene

conteggiata ai fini della determinazione degli standard del PUA.

3.I permessi di costruire per la realizzazione del volume residenziale previsto dal PUA oggetto della presente convenzione non saranno rilasciati prima della sua trascrizione.

Art. 4 – DIMENSIONAMENTO DEL PUA

1.Il PUA presente le seguenti caratteristiche:

- superficie territoriale prevista dal P.I.: mq. 7.177,90
- superficie ridotta ai sensi art. 20, comma 8 bis, L.R. 11/2004: mq. 6.649,69
- volume massimo ammesso: mc. 2.300
- 30% di area scoperta destinata a verde
- numero massimo di piani: 2
- altezza massima: m. 6,5
- abitanti insediabili: n. 17 [(mc. 2.300 + mc. 200) / mc. 150]
- standard urbanistici primari: mq. 170
- standard urbanistici secondari: mq. 340
- area a parco, gioco e sport: mq. 51
- obbligo di messa a dimora di 1 albero/ 10 mq. di superficie coperta
- parcheggi privati scoperti: 1 albero/2 posti auto
- obbligo di conservazione e riqualificazione del filare arboreo-arbustivo lungo la viabilità;
- obbligo di conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale del corso d'acqua Valla Strova;
- obbligo di realizzazione di vasca o vasche di laminazione e dispersione di mq. 422 pari a 520 mc./ha.

2.Il piano planivolumetrico ha natura e contenuti indicativi e non costituisce una prefigurazione vincolante della distribuzione dei volumi, che potrà, quindi, essere variata in sede esecutiva, ferma soltanto l'osservanza dell'art. 9 d.m. 1444/1968.

3.L'eventuale accorpamento o la suddivisione dei lotti previsti non costituirà variante al PUA approvato.

Art. 5 – Esonero dalla realizzazione di opere urbanizzazione

1.Il Soggetto attuatore, in considerazione delle difficoltà di accesso all'ambito d'intervento attraverso la strada privata gravata in parte da servitù a favore di terzi, è esonerato dalla realizzazione delle opere, inaccessibili al pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria, in sostituzione delle quali è ammesso alla monetizzazione delle relative aree nell'entità di complessivi € 62.349,54 (mq.

561,00 x 111,14 €/mq.) e delle relative opere di urbanizzazione primaria che risultano pari a mq. 170,00 di cui mq. 85,00 per parcheggio e mq. 85,00 per il verde, che determinano i seguenti importi:

parcheggio: mq. 85,00 x 85,34 €/mq. = € 7.253,90;

verde: mq. 85,00 x 47,98 €/mq. = € 4.078,30;

già integralmente versati mediante

2. Rimane a carico del Soggetto attuatore la realizzazione delle opere di allacciamento alle reti dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura, elettricità, gas e telefono previa approvazione dei relativi progetti da parte degli enti competenti.

Art. 6- Scomputo

1. Il valore della monetizzazione prevista nell'articolo precedente darà diritto allo scomputo totale e fino alla loro complessiva ricorrenza della quota del contributo di costruzione di cui all'art. 16 DPR 380/2001 afferente complessivamente sia agli oneri di urbanizzazione primaria, sia agli oneri di urbanizzazione secondaria.

2. Lo scomputo viene previsto anche a favore di soggetti, eventuali acquirenti dei lotti edificabili, diversi dal Soggetto attuatore, in sede di rilascio dei permessi di costruire in proporzione al volume assentito per singolo lotto.

Art. 7 -Validità del PUA

1. Il PUA disciplinato dalla presente convenzione ha validità di 10 anni decorrenti dalla scadenza del termine di 10 giorni successivi alla pubblicazione della deliberazione della sua approvazione.

Art.8 – Foro competente

1. Per ogni controversia riguardante l'esecuzione, l'interpretazione o la validità della presente convenzione, i contraenti dichiarano competente il giudice amministrativo riconoscendo al presente accordo la natura di convenzione sostitutiva di provvedimento amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90.

Art. 9 - Spese

1. Tutte le spese della presente convenzione e degli atti conseguenti sono a carico del Soggetto attuatore.

2. Lo stesso Soggetto attuatore autorizza la trascrizione della presente convenzione con ogni conseguente spesa a suo carico.

* * *

Di quest'atto dattiloscritto da persona di mia fiducia, su _____ fogli di pagine

scritte _____ per intero oltre quanto della presente _____, ho dato lettura ai
costituiti che lo approvano, dispensandomi dalla lettura degli allegati, e con me,
in segno di accettazione, lo sottoscrivono.

Costermano sul Garda,