

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA
CONVENZIONE QUADRO ATTUATIVA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA
REALIZZAZIONE DI UN POLO TURISTICO-RICETTIVO
POLIFUNZIONALE SULL'AREA DELL'EX MANIFATTURA TABACCHI
NEL COMUNE DI VERONA

L'anno [...], il giorno [...] del mese di [...] in Verona, via Pallone 9, presso gli uffici dell'Area Gestione del Territorio del Comune di Verona, senza la presenza dei testimoni per espressa rinuncia delle parti e con il mio assenso, si sono costituite le seguenti parti:

- arch. Arnaldo Toffali, nato a [...] il [...], il quale interviene al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Pianificazione Urbanistica del Comune di Verona ed in rappresentanza del **COMUNE DI VERONA**, con sede in Verona (VR), Piazza Brà n. 1, ove domicilia per la carica con numero 00215150236 di codice fiscale, di seguito denominato anche solo il “Comune”, legittimato alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c) del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i. ed in esecuzione del Decreto del Sindaco del Comune di Verona n. [...] del [...], della Deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 10 febbraio 2022 e della Determina dirigenziale n. [...] del [...], protocollo generale n. [...];
- ing. Paolo Signoretti, nato a [...] il [...] e residente a [...], il quale interviene in qualità di legale rappresentante di **VR.RE S.R.L.**, c.f. [...], con sede a [...], via [...] di seguito denominata “VR.RE” o “Soggetto Attuatore”), autorizzato a sottoscrivere il presente atto con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. [...] del [...];
congiuntamente indicate anche solo le “Parti”.

PREMESSO CHE

- a) VR.RE è proprietaria di un ampio compendio immobiliare noto come “*ex Manifattura Tabacchi*”, sito in Z.A.I. a Verona e catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 297, Mappale 1 subalterni 22-23 e al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 297 Mappali 501-502-503 (ex Foglio 297, Mappale 1/parte del Catasto Terreni e ex Foglio 297, Mappale 1 subalterni 1-2-3-4-5-7-8-9-10-11-12-13-16-17 del Catasto Fabbricati, giusti frazionamenti n. VR0113508 del 20/07/2022, n. VR0120463 del 02/08/2022, n. VR0120464 del 02/08/2022, n. VR0121529 del 03/08/2022 e n. VR0122760 del 05/08/2022);
- b) in data 20 gennaio 2022, in applicazione delle disposizioni transitorie di cui all'art. 2 della L.R. n. 10/2021, è stato sottoscritto l'Accordo di Programma n. 7160025 per la realizzazione di un polo turistico-ricettivo polifunzionale ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 35/2001 e dell'art. 26, comma 2ter della L.R. n. 11/2004 e art. 42, comma 7 della L.R. n. 11/2013 per il recupero e la valorizzazione a fini turistico-ricettivi dell’“*Ex Manifattura Tabacchi*” di Verona, previa modifica degli strumenti urbanistici del Comune di Verona (di seguito, l’“*Accordo di Programma*”);

- c) in data 10 febbraio 2022, con deliberazione n. 9, il Consiglio comunale di Verona ha ratificato l'Accordo di Programma, recependo quindi la variante urbanistica al Piano degli Interventi comunale, approvata in sede di conferenza di servizi del 20 gennaio 2022, nonché lo schema della *“Convenzione Quadro attuativa dell'Accordo di programma per la realizzazione di un polo turistico-ricettivo polifunzionale sull'area dell'ex Manifattura Tabacchi nel Comune di Verona”*;
- d) l'Accordo di Programma, unitamente alle connesse varianti urbanistiche, è stato reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta regionale del Veneto n. 29 del 22 marzo 2022, pubblicato nel B.U.R. n. 42 del 29 marzo 2022;
- e) l'Accordo di Programma, corredato di elaborati grafico-documentali ai quali si rimanda, interessa un'area all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. n. 14/2017 ed è relativo ad un intervento, in variante al Piano degli Interventi, di “riqualificazione urbana” ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 14/2017, con rifunzionalizzazione a prevalente destinazione turistico ricettiva ed ulteriore destinazione commerciale e direzionale del complesso produttivo attualmente dismesso ed in stato di degrado; l'Accordo di Programma individua analiticamente l'ambito di intervento e introduce, con un'apposita scheda normativa (Scheda Norma n. 34-35/B1), puntuali previsioni urbanistico-edilizie, le funzioni insediabili nell'ambito, nonché fissa i parametri stereometrici necessari a dare attuazione all'articolato intervento programmato;
- f) la presente convenzione disciplina e regola gli impegni, i diritti e gli obblighi discendenti dall'Accordo di Programma e, in particolare, gli aspetti prettamente esecutivi dell'intervento di recupero e riqualificazione dell'“*ex Manifattura Tabacchi*” di Verona, anche in applicazione dei disposti di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 303 del 28 marzo 2023 e della Determina dirigenziale n. [.....] del [.....], protocollo generale n. [.....];
- g) gli impegni e gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la Convenzione Quadro saranno compiutamente definiti nella/e convenzione/i accessive ai rispettivi titoli edilizi, da approvarsi con delibera di Giunta comunale;
- h) l'Accordo di Programma ha previsto, tra l'altro, l'impegno delle Parti di sottoscrivere il presente atto entro 30 giorni decorrenti dal perfezionamento testuale del medesimo e comunque entro 24 mesi decorrenti dall'esecutività dell'Accordo di Programma;
- i) per quanto riguarda gli accertamenti antimafia inerenti la sottoscrizione della presente convenzione, la Direzione Amministrativo Urbanistica - PEEP del Comune ha accertato, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 11/2004 art. 7 bis *“Disposizioni per favorire la trasparenza e legalità negli accordi”*, nonché della determinazione del Dirigente Area Gestione del Territorio n. 3.780 del 2 agosto 2019, che il Soggetto Attuatore risulta in regola con i requisiti generali di cui all'art. 80 del d.lgs. n. 50/2016, giuste note protocollo generale n. 117791 del 23 marzo 2023 e protocollo generale n. 124697 del 29 marzo 2023;
- j) le Parti intendono pertanto dare seguito agli impegni assunti con l'Accordo di Programma.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Dichiarazione di proprietà. Perfezionamenti

1.1. Le premesse forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.2. La presente convenzione quadro, in attuazione dell'Accordo di Programma, disciplina i rapporti giuridici pattizi tra Comune e Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e s.m.i.

1.3. Il Soggetto Attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di essere proprietario e di avere la più ampia disponibilità del compendio noto come "*Ex Manifattura Tabacchi*", sito in Z.A.I. a Verona, meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 297, Mappale 1 subalterni 22-23 e al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 297 Mappali 501-502-503 (ex Foglio 297, Mappale 1/parte del Catasto Terreni e ex Foglio 297, Mappale 1 subalterni 1-2-3-4-5-7-8-9-10-11-12-13-16-17 del Catasto Fabbricati, giusti frazionamenti n. VR0113508 del 20.07.2022, n. VR0120463 del 2.08.2022, n. VR0120464 del 2.08.2022, n. VR0121529 del 03/08/2022 e n. VR0122760 del 5.08.2022), il tutto oggetto della specifica scheda normativa (la "Scheda Norma") allegata al Piano degli Interventi del Comune di Verona, approvata con l'Accordo di Programma, che ha individuato un puntuale ambito di intervento (di seguito il "Perimetro Ambito").

Il Soggetto Attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di essere altresì proprietario e di avere la più ampia disponibilità delle aree esterne al Perimetro Ambito, interessate dall'Accordo di Programma, identificate al Catasto Terreni del Comune di Verona al Foglio 329, Mappali 10, 158, 160, a seguito dell'Atto di compravendita tra il Soggetto Attuatore e Veronafiore S.p.a. stipulato in data 19 aprile 2022, repertorio n. 15.293, raccolta n. 9.093, del Notaio Cristiano Casalini, registrato il 26 aprile 2022 al n. 14115 Serie 1T, trascritto a Verona in data 26 aprile 2022 al R.G. 16965 R.P. 12380 e al Foglio 329, Mappali 152, 159, 161 a seguito dell'Atto di permuta tra il Soggetto Attuatore ed il Consorzio di Bonifica Veronese stipulato in data 20 luglio 2022, repertorio n. 2734, raccolta n. 2033 del Notaio Mattia Marino, registrato a Verona il 29 luglio 2022 al n. 27737 Serie 1T, trascritto a Verona il 1 agosto 2022, R.G. 33758-33759, R.P. 24572-24573.

1.4. Il Soggetto Attuatore dichiara che sui suddetti beni immobili in proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti amministrativi, penali o civili in materia ambientale o giudiziari, servizi, né servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possono limitare la titolarità o impedire l'attuazione dell'Accordo di Programma e, in particolare, della Scheda Norma, ad accezione dell'esistenza di alcuni canali consortili intubati nel sottosuolo delle aree identificate al Foglio 329, Mappali 10, 152, 158, 159, 160, 161 e della servitù di acquedotto a favore del Consorzio di Bonifica Veronese nell'interrato e di passo con ogni mezzo nella parte superiore per l'esercizio e la manutenzione dei canali sottostanti, come meglio descritta negli atti notarili richiamati al precedente punto 1.3.

1.5. L'Accordo di Programma interessa altresì altre aree esterne al Perimetro Ambito che risultano di proprietà del Comune di Verona e di terzi, come di seguito identificate:

Ambito	Proprietari	Foglio	Mappale	Sup. Catastale mq
Extra Perimetro Ambito	Comune di Verona	329	157/parte	157/parte da definire

Strade comunali via Scopoli/parte, viale della Fiera, viale del Lavoro/parte, stradone Santa Lucia/parte	Comune di Verona	329 297 298	(rif. Tav. 1.5 - PPE e Tav. 9.1 - Opere Pubbliche Extra Ambito)	/
Extra Perimetro Ambito	Privati dissenzienti	297	504 (ex 26/parte)	75

Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di cessione sono libere da inquinamenti, servitù, pesi e altre limitazioni di qualsiasi genere, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o da diritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate, ad eccezione dell'esistenza dei canali consortili intubati nel sottosuolo delle aree identificate al Foglio 329, Mappali 10, 152, 158, 159, 160, 161, più precisamente il canale adduttore Ramo di Destra ed il canale adduttore secondario 140/G e della servitù di acquedotto a favore del Consorzio di Bonifica Veronese nell'interrato e di passo con ogni mezzo nella parte superiore per l'esercizio e la manutenzione dei canali sottostanti, come meglio descritta negli atti notarili richiamati al precedente punto 1.3. Dichiara inoltre, l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose.

Le aree dei privati dissenzienti sono oggetto di procedura espropriativa, attivata dal Comune nei termini previsti per legge, per ottenere la disponibilità delle aree medesime interessate dalla realizzazione delle opere pubbliche (urbanizzatorie e di adeguamento infrastrutturale), esterne al Perimetro Ambito e indicate nell'apposito Piano Particellare di Esproprio, cui si fa esplicito rinvio, tenuto conto delle definizioni patrimoniali sopra richiamate, salvo i più precisi in sede di frazionamento definitivo. Si dà atto che con deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 10 febbraio 2022 è stato apposto, a norma dell'art. 10 del d.P.R. n. 327/2001 (T.U. Espropri), il vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità sugli immobili di soggetti terzi e che le opere di urbanizzazione ivi previste, costituenti la "città pubblica", sono state dichiarate di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti ai sensi dell'art. 2 della legge n. 378/1975. In sede di attuazione edilizia dell'intervento sarà possibile procedere all'occupazione d'urgenza delle aree interessate ai sensi dell'art. 22-bis del d.P.R. n. 327/2001 (T.U. Espropri).

1.bis. Motivi di esclusione – Antimafia

1bis.1. Ai sensi dell'art.7 bis della L.R. n. 11/2004 s.m.i. il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 80 d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. (Codice dei Contratti Pubblici). Dichiara altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei soggetti di cui all'art. 80, comma 3 del medesimo Codice dei Contratti Pubblici.

1bis.2. In caso di violazione da parte del Soggetto Attuatore di obblighi diversi da quelli sopracitati, il Comune di Verona si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi

dell'art. 1453 e 1456 del Codice Civile, qualora - prima della fine dei lavori - a carico del Soggetto Attuatore o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., intervengano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 80 d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 d.lgs. n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

1bis.3. Ai fini dell'affidamento dei lavori per la realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma, il Soggetto Attuatore garantisce l'applicazione dei contenuti dell'art. 80 d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

Nei casi di risoluzione che precedono, salve diverse clausole pattizie previste dalla presente convenzione, si applicano – in quanto compatibili – il Codice dei Contratti Pubblici ed i provvedimenti di attuazione ed il Codice Civile.

2. Attuazione della Scheda Norma

2.1. Le parti danno atto che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, daranno esecuzione non solo a quanto pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito e da precisare nelle Convenzioni accessive ai rispettivi titoli edilizi, da approvarsi con delibera di Giunta comunale; nonché nell'espletamento delle procedure di evidenza pubblica, ai sensi del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. per le opere da realizzare a contributo di sostenibilità e la messa a disposizione delle aree comunali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche extra-ambito. Il Soggetto Attuatore garantisce che, dalla data di efficacia del nuovo Codice dei Contratti pubblici di cui al d.lgs. n. 36 del 31 marzo 2023, darà attuazione alle opere oggetto della presente convenzione ai sensi dell'art. 226 - "*Abrogazioni e disposizioni finali*" dello stesso.

2.2. La Scheda Norma verrà attuata nel rispetto della stessa e delle indicazioni planivolumetriche ivi previste.

2.3. La realizzazione da parte del Soggetto Attuatore delle infrastrutture previste per l'urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione e alla ristrutturazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

2.4. Il Soggetto Attuatore si impegna a richiedere, entro quattro mesi dalla sottoscrizione del presente atto, il rilascio del titolo edilizio necessario all'attuazione dell'intervento ad esclusione delle opere pubbliche C1 e C2, allegando la relativa convenzione accessiva da approvarsi dalla Giunta comunale. Il Permesso di costruire ai sensi del d.PR 380/2001 è unico corredato dalle opere di urbanizzazione e dalla convenzione accessiva; potrà articolarsi in più stralci funzionali, autorizzabili anche separatamente, corredati dalle relative opere di urbanizzazione e dalle rispettive convenzioni accessive. Il primo stralcio dovrà in ogni caso contemplare le opere di urbanizzazione extra ambito ed intra ambito interrate e le opere private interrate, stante la loro stretta connessione funzionale. Il secondo stralcio potrà riguardare l'esecuzione degli interventi privati fuori terra e le opere di

urbanizzazione funzionali, fuori terra intra ambito, fermo restando la possibilità di articolare tali interventi in ulteriori stralci funzionali.

2.5. Per la realizzazione delle opere pubbliche C1 e C2 di cui al successivo articolo “15-Contributo di sostenibilità”, il Soggetto Attuatore attiverà nelle forme di legge la procedura di evidenza pubblica ai sensi del Codice dei Contratti pubblici ex d.lgs n.50/2016 e s.m.i., come meglio precisato al comma 2.1, al fine del coordinamento complessivo della fase esecutiva.

3. Assolvimento delle prescrizioni

3.1. La Scheda Norma prescrive:

- 1) Obbligo di cessione di porzione d'area interna all'ambito necessaria alla realizzazione del progetto del filobus lungo Viale del Lavoro, compresa l'accessibilità ai parcheggi interrati ad uso pubblico/privato;
- 2) Obbligo mantenimento allineamento dato da fabbricati esistenti lungo Viale del Lavoro;
- 3) Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere eseguiti senza previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo;
- 4) Il Soggetto Attuatore dovrà garantire almeno la dotazione di aree a servizi di progetto così come riportate in Scheda Norma e riportate indicativamente nelle tavole allegate all'Accordo di Programma (Fascicolo 7 - PLANIVOLUMETRICO);
- 5) La prevista pista ciclabile è da realizzarsi lungo viale della Fiera;
- 6) La dotazione commerciale di standard a parcheggio P2 è determinata unicamente secondo le disposizioni della norma regionale L.R. n. 50/2012 e del Regolamento n. 1/2013, così come indicate nella Tav. 1.2.1-Dimensionamento;
- 7) La quantità di SUL della scheda norma rappresenta la massima misura ammessa dal P.I. costituente la somma della superficie utile lorda derivante da recupero degli edifici esistenti non oggetto di demolizione (ancorché sottoposti a tutela culturale e/o tutela urbanistica quali - Edifici di valore architettonico ambientale) e della SUL delle nuove edificazioni.

3.2. Ulteriori prescrizioni, sono contenute nel Parere Motivato VAS n. 119/2020, agli atti, della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nonché nei seguenti pareri, agli atti, come eventualmente modificati e/o integrati nelle successive fasi progettuali dagli Uffici/Enti/Gestori che li hanno rilasciati: Consorzio di Bonifica Veronese prot.n. 1-14228 del 02/11/2020 e prot.n. 1-2445 del 26/02/2021; Genio Civile prot.n. 540811 del 21/12/2020; Acque Veronesi s.c.a.r.l. prot.n. 17007 del 04/08/2021; AGSM AIM S.p.A. prot.n. 956 del 12/08/2021; Direzione Mobilità e Traffico protocollo generale n. 272938 del 13/08/2021; Megareti S.p.A. prot.n. 240 del 19/08/2021; Direzione Ambiente protocollo generale n. 286161 del 25/08/2021; Provincia di Verona protocollo generale n. 327798 del 30/09/2021. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni eventualmente impartite in sede di Valutazione Impatto Ambientale (VIA). L'intervento dovrà includere il progetto, in accordo con la Soprintendenza, di salvaguardia e valorizzazione del ritrovamento storico del muro dell'ex Forte austriaco Clam.

3.3. In sede di redazione e approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere a sostenibilità dovranno essere verificati i pareri delle Direzioni ed Enti ed acquisiti i necessari

pareri e autorizzazioni previsti per legge (ARPAV, SNAM, Soprintendenza, Consorzio di Bonifica Veronese, ecc.).

3.4. In sede di progettazione delle opere, in ragione del regime giuridico delle aree, andrà verificata con i Gestori dei sottoservizi la competenza di gestione degli impianti e definita, in sede di stipula delle Convenzioni accessive/atto di vincolo, la costituzione di servitù, ove necessario.

3.5. Tutti gli interventi in prossimità delle opere irrigue consorziali presenti nell'area di intervento lungo il lato sud dovranno essere sottoposti a specifica autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica Veronese.

4. Obblighi del Soggetto Attuatore

4.1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione all'Accordo di Programma e, in particolare, alle previsioni della Scheda Norma ed alle prescrizioni di cui al precedente art. 3-*Assolvimento delle prescrizioni*, 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. In sede edilizia potranno in ogni caso essere apportate modifiche agli elaborati indicativi allegati all'Accordo di Programma, senza che questo costituisca modifica all'Accordo di Programma, fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nella Scheda Norma. Il Soggetto Attuatore si impegna comunque ad apportare le modifiche che potranno derivare con i successivi provvedimenti dirigenziali relativi al rilascio dei titoli edilizi relativi alle opere di urbanizzazione intra ed extra ambito ed agli interventi privati previsti nell'Accordo di Programma. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì ad apportare le modifiche ai progetti delle opere pubbliche C1) e C2) che potranno derivare con la successiva approvazione dei predetti progetti delle stesse, fermo restando il riferimento al quadro economico complessivo previsto per ciascuna opera pubblica.

4.2. In base a quanto sinora autorizzato sugli immobili compresi nell'ambito d'intervento, il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 240, comma 1, d.lgs. n. 152/2006 e s.m.i., anche sulla scorta delle indagini geologiche e geotecniche preliminari nonché di indagini storiche, conferma che il sito oggetto d'intervento è da considerarsi un "sito dismesso", sul quale si è dato corso ad operazioni di bonifica. In ogni caso il Soggetto Attuatore si obbliga a rimuovere eventuali vizi occulti presenti nel Perimetro Ambito e nell'area acquisita dal Soggetto Attuatore con atto di compravendita del 19 aprile 2022, rep. n. 15.293, racc. n. 9.093, richiamato al precedente art. 1.3, destinata all'opera extra Perimetro Ambito a contributo di sostenibilità C2), come da obblighi derivanti dall'art. 3 dell'atto di compravendita medesimo e a ripristinare lo stato dei luoghi a proprie cure e spese. Tali interventi dovranno essere rendicontati in sede di collaudo.

4.3. Il Soggetto Attuatore si obbliga a sostenere oneri e costi delle procedure espropriative che dovessero rendersi necessarie per ottenere la disponibilità delle aree di terzi necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al Perimetro Ambito o dalle altre opere pubbliche previste nell'Accordo di Programma. A tale scopo, ove necessario, il Soggetto Attuatore sarà obbligato a:

- sostenere tutti gli oneri economici (comprese, a titolo esemplificativo, le spese inerenti e conseguenti la stipula dei contratti di trasferimento della proprietà e l'emissione dei decreti di

esproprio, le spese per le notificazioni e le pubblicazioni previste dalla normativa, eventuali spese giudiziali ed indennizzi vari) correlati alle acquisizioni ed occupazioni delle aree di proprietà privata che risulteranno necessarie ai fini della realizzazione dell'opera pubblica;

- formulare le proprie deduzioni, sotto il profilo tecnico-progettuale, alle osservazioni che verranno eventualmente prodotte dalle ditte espropriande;
- anticipare al Comune le somme necessarie, a seguito dell'intervenuta efficacia della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ed entro gg. 10 dalla richiesta del Comune di Verona (Ufficio Espropri), fermi restando i successivi versamenti dovuti, a semplice richiesta del Comune, sulla base delle somme definitive (eventualmente stabilite in esito ad un giudizio insorto nell'ambito della legittima procedura espropriativa);
- procedere, a propria cura e spese, alla redazione del frazionamento delle aree interessate (compresa, ove necessaria, la contestuale identificazione al N.C.E.U degli enti urbani) debitamente approvato dall'Agenzia delle Entrate, previo benestare del Comune. Tali frazionamenti n. VR0041210 del 15.03.2023 (Catasto Fabbricati) e n. VR0033805 del 3.03.2023 (Catasto Terreni) sono stati consegnati al Comune di Verona in data 16.03.2023, protocollo generale n. 109760, una volta divenuta efficace la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;
- garantire la propria presenza (in particolare, a mezzo del tecnico che ha redatto il frazionamento) in sede di immissione in possesso delle aree interessate, ai fini della precisa delimitazione delle stesse.

4.4 Il Soggetto Attuatore ed i successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere alla manutenzione e pulizia in via continuativa delle opere di compensazione idraulica. Tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili serviti dall'impianto.

5. Capacità insediativa della Scheda Norma allegata all'Accordo di Programma

5.1. La capacità insediativa, il dimensionamento della Scheda Norma allegata all'Accordo di Programma e le dotazioni minime di servizi sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	31.781 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) di cui:	37.400 mq
- a destinazione UT2 - Commerciale	7.700 mq
- a destinazione UT3 - Produttivo, Direzionale	11.000 mq
- a destinazione UT4 - Turistico, Ricettivi	18.700 mq
DOTAZIONE SERVIZI DI PROGETTO di cui:	31.110 mq
- AREE DESTINATE A PARCHEGGIO P2 (commerciale-direzionale-turistico-accessorio)	8.305 mq + n.380 posti auto
- AREE SCOPERTE A SERVIZIO (ASS 1/2/3)	11.015 mq
- AREE COPERTE A SERVIZIO (ACS 1/2/3)	2.290 mq

VS DI PROGETTO di cui:	15.895 mq
- AREE IN CESSIONE (AC 1/2/3)	2.590 mq
- AREE CON VINCOLO D'USO PUBBLICO (ASS 1/2/3 e ACS 1/2/3)	13.305 mq

6. Tracciamento dei confini

6.1. Il Soggetto Attuatore ai fini della cessione delle aree indicate alla Tavola *1.5-PPE (Piano Particellare di Esproprio)* ha tracciato, a propria cura e spese, la delimitazione delle stesse con l'apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione è riportata su una planimetria d'insieme dell'ambito di intervento con gli opportuni riferimenti e depositata agli atti, in coerenza con il frazionamento catastale n. VR0113508 del 20.07.2022, a cure e a spese del Soggetto Attuatore, come di seguito riportato e di cui al successivo art. 13 - Cessioni:

- area indicata in Scheda Norma per il tracciato del filobus, Foglio 297, Mappale 502 di mq 2.284;
- area per corsia stradale e accesso interrati su viale del Lavoro, Foglio 297, Mappale 503 di mq 230;
- area per allargamento stradale su viale della Fiera, Foglio 297, Mappale 501 di mq 125.

7. Parametri Ecologico-Ambientali: superficie permeabile e densità arborea

7.1. In conformità alle NTO ed al Repertorio Normativo del Piano degli Interventi, la dotazione minima dei parametri ecologico ambientali, da definire in sede edilizia ai sensi dell'art. 8 NTO PI, avviene secondo la seguente tabella:

Densità arborea (Da)	n.2/100 mq
Densità arbustiva (Dar)	n.2/100 mq
Superficie permeabile territoriale	30%
Superficie permeabile fondiaria	30%

7.2. L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali sopra descritte dovrà essere documentata e verificata dal Soggetto Attuatore in sede di presentazione del titolo edilizio per le opere di urbanizzazione e per la realizzazione degli immobili. L'eventuale dotazione prevista e non inserita nei rispettivi progetti definitivi dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del Piano degli Interventi e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del titolo edilizio, fatta salva la possibilità di realizzare le medesime dotazione ecologico-ambientali in aree esterne al Perimetro Ambito, previo accordo con l'Amministrazione comunale.

7.3. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione ed in sede di segnalazione certificata di agibilità degli edifici prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico del Soggetto Attuatore.

8. Elaborati delle opere di urbanizzazione, delle opere pubbliche a contributo di sostenibilità e compensative di credito edilizio. Quadro economico e procedura applicabile

8.1. L'Accordo di Programma prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie funzionali, come definite all'art. 18 delle NTO del Piano degli Interventi, su aree intra ambito ed anche su aree di proprietà comunali e/o di terzi esterne al Perimetro Ambito (extra ambito), connesse funzionalmente all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio (art. 20, comma 17 ed art. 160, comma 4, delle NTO del PI), a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla base delle tavole indicative 08-OPERE DI URBANIZZAZIONE allegate all'Accordo. Prevede altresì la realizzazione di opere pubbliche a contributo di sostenibilità sulla base delle tavole indicative 09-OPERE PUBBLICHE EXTRA AMBITO allegate all'Accordo, identificate come C1 e C2 all'art. 2.1 dell'Accordo medesimo. Il tutto come elencato all'art. 2 dell'Accordo di Programma sottoscritto e nella presente convenzione ai successivi art. *9-Esecuzione opere di urbanizzazione primaria* e art. 15-*Contributo di Sostenibilità. Opere*.

8.2. Il valore indicativo delle opere di urbanizzazione primarie funzionali di cui al precedente punto 8.1 previste dall'Accordo di Programma, è riportato negli allegati "*8.5-Preventivo sommario di spesa*". Il Soggetto Attuatore dà atto che essendo l'importo di dette opere inferiore alla soglia di cui all'art. 35, co. 1, lett. a), d.lgs. n. 50/2016, per effetto di quanto previsto dall'art. 16, comma 2bis, d.P.R. n. 380/2001, per le opere di urbanizzazione primaria intra ed extra Perimetro Ambito non trova conseguentemente applicazione la disciplina previste per i contratti pubblici. In sede di convenzione accessiva sarà onere del Soggetto Attuatore allegare i computi metrici aggiornati per le opere di urbanizzazione descritte al comma 8.1 al fine di verificare la sussistenza delle predette condizioni.

8.3. Tuttavia, qualora in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione primarie funzionali di cui al precedente comma 8.1, il Soggetto Attuatore accerti un incremento dell'importo complessivo del quadro economico riassuntivo tale da determinare il superamento della soglia di cui all'art. 35, co. 1, lett. a), d.lgs. n. 50/2016, il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare gli interventi assumendo nei confronti del Comune le obbligazioni previste dalla presente convenzione urbanistica anche ai sensi dell'applicazione della disciplina dei contratti di appalto del d.lgs. n. 50/2016, acquisendo automaticamente la qualifica di "*altro soggetto aggiudicatore*" ed esercitando così le funzioni pubblicistiche di stazione appaltante nei modi e nei termini previsti dalle vigenti disposizioni comunitarie e nazionali in materia di contratti pubblici.

8.4. Al verificarsi dell'ipotesi di cui al precedente punto, il Soggetto Attuatore dovrà tempestivamente procedere alla nomina del RUP anche per le opere di urbanizzazione primaria; il Soggetto Attuatore provvederà, prima di consentire l'approvazione dei progetti, a presentare al Comune una separata convenzione per l'approvazione e stipula, che ridefinirà i rapporti tra il Comune ed il Soggetto Attuatore – stazione appaltante – alla luce dell'art. 35 d.lgs. n. 50/2016.

9. Esecuzione opere di urbanizzazione primaria

9.1. Il Soggetto Attuatore assume a suo carico la progettazione e l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne al Perimetro Ambito, in assolvimento delle prescrizioni indicate nel corso del procedimento dell'accordo di programma ed in conformità alle indicazioni tecniche e/o ai pareri che saranno resi dagli Enti gestori.

9.2. Le opere di urbanizzazione interne (A) ed esterne (B) al Perimetro Ambito, previste all'art. 2.1 dell'Accordo di Programma sottoscritto il 20 gennaio 2022, così articolate:

A) opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del Perimetro Ambito funzionali all'intervento:

A1) attrezzamento aree scoperte destinate a servizi aperti al pubblico, quali piazze pubbliche, percorsi pedonali e verde pubblico di arredo, identificate con la sigla "ASS1", "ASS2" e "ASS3";

A2) attrezzamento aree coperte destinate a servizi aperti al pubblico, quali gallerie e percorsi pedonali coperti, identificate con la sigla "ACS1", "ACS2" e "ACS3";

A3) sottoservizi e reti tecnologiche;

A4) attrezzamento aree private interrate destinate a parcheggio ad uso pubblico "P2".

B) opere di urbanizzazione primaria previste all'esterno del Perimetro Ambito funzionali all'intervento:

B1) rotatoria a nord-ovest del Perimetro Ambito localizzata all'incrocio tra Stradone S. Lucia e Viale della Fiera, con le necessarie opere complementari;

B2) adeguamento infrastrutturale della sede viaria di Viale della Fiera con il rifacimento del marciapiede comunale esistente e relativa sezione pedo-ciclabile e del sistema di illuminazione pubblico, oltre al ripristino del doppio senso di marcia tra le rotatorie identificate sub B1) e B3) ed alle necessarie opere complementari e di raccordo con le aree pubbliche;

B3) rotatoria a sud-ovest del Perimetro Ambito all'incrocio tra viale della Fiera e via Scopoli con le necessarie opere complementari ed eventuale spostamento del "misuratore" di proprietà del Consorzio di Bonifica Veronese;

B4) complanare di accesso da Viale del Lavoro ai parcheggi interrati, anche pubblici, previsti all'interno del Perimetro Ambito;

9.3. Il Soggetto Attuatore, in particolare, si impegna a realizzare, a totale propria cura e spese, tutti i necessari sottoservizi descritti al punto **sub A3)** fino alle diramazioni a servizio dei singoli edifici, e precisamente:

- a) rete fognaria;
- b) rete idrica;
- c) cavidotti per la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete di distribuzione del gas;
- e) rete per la pubblica illuminazione;
- f) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- g) piazzole di sosta per gli autobus lungo Via della Fiera;
- h) bacini di raccolta per lo smaltimento delle acque piovane, quali pozzi disperdenti, atti a garantire l'invarianza idraulica;

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed in conformità alle previsioni dell'Accordo di Programma e dei relativi allegati tecnici.

9.4. Il Soggetto Attuatore, tramite professionista abilitato, si impegna entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione a presentare alla competente unità organizzativa comunale il progetto

definitivo delle opere di urbanizzazione, secondo le Modalità Operative vigenti presso il Comune di Verona. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è autorizzato mediante il rilascio del Permesso di Costruire di cui al precedente art. “2-Attuazione della Scheda Norma”, unico ed eventualmente articolato in più stralci funzionali oggetto di Permessi di costruire: (i) il primo relativo alle opere esterne ed interrate interne al Perimetro Ambito; (ii) uno o più relativo alle opere in superficie entro il Perimetro Ambito in coordinamento con gli stralci degli edifici. La documentazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni di cui al precedente art. “3-Assolvimento delle prescrizioni”.

9.5. Il/I progetto/i definitivo/i delle opere di urbanizzazione, anche per stralci, interne ed esterne al Perimetro Ambito, deve/devono essere integrato/o con il “Piano di manutenzione dell’opera o delle sue parti” ed il “Cronoprogramma” nonché, qualora necessario, con il “Piano di cantiere” per gli eventuali aspetti inerenti all’occupazione delle aree pubbliche.

9.6. La progettazione, l’esecuzione e il collaudo, nonché i termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà analiticamente disciplinata dalla convenzione accessiva da approvarsi da parte della Giunta comunale.

10. Oneri di urbanizzazione. Scomputo dal contributo di costruzione dovuto

10.1. Il computo metrico estimativo “8.5 - Preventivo sommario di spesa” delle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al Perimetro Ambito, attesta un valore indicativo pari a complessivi euro 3.477.633,45 (comprensivo dei costi per la sicurezza ed il completamento bonifica, IVA esclusa). In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati o all’atto di deposito della SCIA alternativa al Permesso di costruire, qualora prevista, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e ai suoi aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo del costo documentato di dette opere di urbanizzazione primaria, il cui valore verrà definito in sede di progettazione definitiva e oggetto di convenzione accessiva da approvarsi dalla Giunta comunale, dall’importo dovuto per il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per legge e quantificati sulla base delle tabelle comunali. Ai sensi dell’art. 31, comma 11, L.R. n. 11/2004, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi.

10.2. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell’eventuale eccedenza dei costi effettivi sostenuti dal Soggetto Attuatore rispetto agli oneri di urbanizzazione e complementari in quanto, ai sensi dell’art. 20, comma 17, delle NTO del PI, l’Accordo di Programma prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al Perimetro Ambito, e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell’insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l’organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al Perimetro Ambito.

10.3. Nel caso in cui si accerti che l’importo degli oneri di urbanizzazione tabellare è superiore all’importo delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio.

11. Varianti al progetto delle opere di urbanizzazione

11.1. Le varianti al progetto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte dal Soggetto Attuatore, nei limiti consentiti dall'operatività prescrittiva dell'Accordo.

11.2. Rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione, in sede di Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, possono essere approvate variazioni di importi non superiore al 10% del costo complessivo risultante dal quadro economico, anche relative ad interventi extra ambito funzionali a servire l'intervento, attestate da perizie suppletive. Varianti che eccedano tali importi richiedono la presentazione di una variante alla presente convenzione quadro.

11.3. Ogni variazione approvata che modifichi l'importo delle opere di cui alla cauzione di cui al successivo art. 17. Garanzie, dovrà essere garantita da fideiussione integrativa.

12. Destinazione ad uso pubblico

12.1. Il Soggetto Attuatore si impegna a costituire vincolo di uso pubblico a favore del Comune di Verona, gratuitamente e previo frazionamento a propria cura e spese, sulle aree delle opere di urbanizzazione destinate a:

	Foglio	Mappale	Mq
Spazi del manufatto privato interrato destinati a Parcheggio ad uso pubblico P2	297	1/parte	17.805 mq (8.305 mq + 380 posti auto)
Aree scoperte a servizi (ASS 1/2/3)	297	1/parte	11.015 mq
Aree coperte a servizi (ACS 1/2/3)	297	1/parte	2.290 mq

12.2. Le superfici da vincolare all'uso pubblico potranno variare in funzione della effettiva realizzazione delle opere e/o alle prescrizioni eventualmente rese da Autorità pubbliche, fermo restando che le dotazioni complessivi di servizi non potranno essere inferiori a 31.110 mq e fermo restando la dotazione di VS di progetto (15.895 mq).

12.3. La manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree destinate ad uso pubblico rimarrà a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa. La costituzione dell'uso pubblico avverrà entro 4 (quattro) mesi dall'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione ivi realizzate ovvero, per quanto riguarda gli spazi da destinare a parcheggio pubblico "P2", entro 4 (quattro) mesi dal deposito della prima segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, del primo edificio, qualunque esso sia, che sarà ultimato e delle parti comuni del fabbricato privato nel quale saranno ricavati i parcheggi da destinare ad uso pubblico. I parcheggi identificati come P3 realizzati in attuazione della direttiva contenuta nella scheda norma alla lett. a) ed in proprietà del Soggetto Attuatore, potranno essere oggetto di separati accordi/intese con l'Amministrazione Comunale relativamente alla gestione e manutenzione.

12.4. L'accessibilità delle aree assoggettate ad uso pubblico verrà disciplinata con un separato "regolamento d'uso" condiviso tra le parti che dovrà in ogni caso tener conto delle esigenze e delle peculiarità delle attività che saranno insediate nell'ambito. L'utilizzo dei parcheggi destinati ad uso pubblico verrà disciplinato da un separato "regolamento d'uso" da perfezionare in sede di

convenzione accessiva, che dovrà, in ogni caso, tenere conto delle esigenze e delle peculiarità delle attività che saranno insediate nell'ambito.

12.5. Le convenzioni accessive per la realizzazione dei manufatti edilizi e delle relative opere di urbanizzazione dovranno prevedere la costituzione di servitù per il passaggio e la manutenzione degli impianti a servizio del filobus, su parte dell'area ASS1, opportunamente identificata e da concordare preventivamente con AMT S.p.A.

13. Cessione di aree a standard pubblico e cessione delle aree e opere pubbliche C1 e C2

13.1. Con il presente atto, il Soggetto Attuatore cede gratuitamente al Comune le seguenti aree:

- area indicata in Scheda Norma per il tracciato del filobus, Foglio 297, Mappale 502 di mq 2.284;
- complanare di accesso da Viale del Lavoro, Foglio 297, Mappale 503 di mq 230;
- area per allargamento stradale su viale della Fiera, Foglio 297, Mappale 501 di mq 125;
- area per parte sede stradale per opere di urbanizzazione e parte per piazza pubblica attrezzata, Foglio 329, Mappali 10, 158, 160 di complessivi mq 1.599;
- area per parte sede stradale per opere di urbanizzazione e parte per piazza pubblica attrezzata, Foglio 329, Mappali 152, 159, 161 di complessivi mq 350.

13.2. Le aree così cedute sono rese disponibili dal Comune ad AMT, per il tracciato del filobus, ed al Soggetto Attuatore per il perfezionamento dei rispettivi progetti ed in particolare per la demolizione del muro esistente e dell'opera di urbanizzazione denominata B4) al precedente art. 9.2 e per la realizzazione coordinata e condivisa di quanto previsto. Successivamente alla messa a disposizione delle predette aree, il Soggetto Attuatore e/o altri soggetti individuati dal Comune, saranno responsabili nei confronti del Comune fino all'approvazione del collaudo delle opere ivi realizzate e riconsegna al Comune delle aree.

13.3. In sede di stipula delle convenzioni accessive e di definizione progettuale dell'opera pubblica, il Comune si impegna a richiamare la servitù di acquedotto a favore del Consorzio di Bonifica Veronese per la presenza dei canali irrigui e le eventuali servitù derivanti dalla collocazione di reti e sotto-servizi di pertinenza privata, nonché degli accessi e recessi privati a servizio delle attività che verranno insediate nel Perimetro Ambito, da perfezionarsi negli atti di cessione.

14. Nomina collaudatore. Fine lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria

14.1. Le opere di urbanizzazione primaria e le opere pubbliche a contributo di sostenibilità oggetto della presente convenzione quadro sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

14.2. Ai sensi dell'art. 1273 del Codice Civile, il Soggetto Attuatore ed il Comune convengono consensualmente che il collaudatore viene individuato ed incaricato dal Comune, secondo le modalità vigenti. Il collaudatore può essere unico per entrambe le tipologie di opere. Le spese di collaudo ed il pagamento delle prestazioni previste dal disciplinare d'incarico e dell'onorario stabilito dal Comune, devono essere liquidate dal Soggetto Attuatore entro 30 giorni dalla presentazione della fattura ed allegato avviso di fattura, vistato dal Comune a seguito dell'approvazione del collaudo.

14.3. Il Soggetto Attuatore assume sin d'ora l'accollo integrale della spesa afferente le prestazioni professionali del collaudatore incaricato dal Comune.

14.4. Il Soggetto Attuatore aderisce alla presente obbligazione e libera il Comune nei confronti del collaudatore da ogni e qualsiasi obbligo di pagamento, costituendo l'adesione alle clausole della presente convenzione condizione espressa della presente stipula.

14.5. Le modalità e la documentazione per la conclusione dei lavori delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche a contributo di sostenibilità, nonché le modalità e la definizione della presa in carico delle opere, dell'apertura all'uso pubblico, delle manutenzioni e dello svincolo della garanzia, sono oggetto delle convenzioni accessive ai titoli edilizi ed all'aggiudicazione della gara, secondo le disposizioni contenute nella convenzione-tipo del Comune di Verona.

15. Contributo di Sostenibilità. Opere

15.1. Il contributo di sostenibilità dovuto ai sensi dell'art. 157 Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune è pari ad Euro 1.481.745,00 oggetto di garanzia di cui al successivo art.17-Garanzie.

15.2. Il Comune autorizza la progettazione e l'esecuzione da parte del Soggetto Attuatore delle opere identificate come C1) e C2) all'art. 2.1 dell'Accordo di Programma in luogo alla corresponsione del contributo di sostenibilità di cui al paragrafo che precede, salvo eventuali conguagli:

- C1) adeguamento infrastrutturale e ricalibratura della sede viaria di Via Scopoli nel tratto posto a sud del Perimetro Ambito tra la rotatoria sub B3) e Viale del Lavoro, con realizzazione di un sovrappasso ciclo-pedonale e necessarie opere complementari;
- C2) piazza pubblica attrezzata posta a sud del Perimetro Ambito con le necessarie opere complementari, funzionali a garantire un'adeguata permeabilità tra l'ambito di intervento e la Fiera di Verona.

15.3. Lo schema allegato “*9.1-Opere pubbliche extra-ambito (Vedute assonometriche – Computo e Quadro economico)*”, prevede per l'opera pubblica identificata come C1) un quadro economico indicativo pari a Euro 871.471,17, IVA inclusa; mentre per l'opera pubblica identificata come C2) prevede un quadro economico indicativo pari a Euro 460.293,00, IVA inclusa. Ulteriore importo di Euro 105.579,00 è valutato nel Piano Particellare di Esproprio (PPE) per l'avvenuta acquisizione dell'area necessaria per realizzare l'opera C2).

Il quadro economico di tali opere dovrà in ogni caso essere aggiornato in sede di approvazione dei rispettivi progetti definitivi ed esecutivi.

15.4. Qualora la contabilizzazione finale dell'importo sostenuto per la realizzazione delle opere pubbliche identificate come C1) e C2), IVA esclusa, comprensivo del valore dell'area per l'opera C2) indicato al precedente comma, risultasse inferiore al contributo di sostenibilità dovuto, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere la differenza in sede di approvazione del collaudo definitivo.

15.5. Il Soggetto Attuatore assume comunque a proprio carico l'intero onere economico per la progettazione e la realizzazione delle opere pubbliche identificate come C1) e C2) anche nel caso in cui detto onere risultasse superiore all'importo del contributo di sostenibilità da corrispondere.

15.6. La realizzazione delle opere di cui al comma 2 è assoggettata alla disciplina del d.lgs. n. 50/2016 ed in particolare alla Parte II, Titolo I – Titolo II – Titolo III. Il Soggetto Attuatore in qualità di “*Altro soggetto aggiudicatore*” ai sensi e per gli effetti del d.lgs. n. 50/2016 si impegna, nelle successive fasi di progettazione, di affidamento, di esecuzione e collaudo delle opere, al rispetto integrale delle

predette disposizioni di legge in quanto applicabili. La prima convenzione accessiva dovrà disciplinare anche le modalità di esecuzione e completamento delle Opere pubbliche, in quanto anch'esse funzionali alla segnalazione certificata di agibilità dei manufatti edilizi.

15.7. Il Soggetto Attuatore quindi assume, in via diretta, in quanto previsto nell'elenco degli "*Altri soggetti aggiudicatori*", la titolarità della funzione di stazione appaltante ed è pertanto interamente responsabile delle attività di progettazione, di affidamento e di esecuzione delle due opere pubbliche in questione. L'approvazione del progetto di tali opere da parte del Comune non solleva il Soggetto Attuatore stesso da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi in tutte le fasi di realizzazione dell'opera.

15.8. Successivamente all'approvazione del collaudo definitivo delle opere pubbliche identificate come C1) e C2), il Comune prenderà in carico la stessa per il trasferimento delle opere al demanio comunale, assumendosi l'onere di provvedere alla sua gestione e manutenzione.

16. Acquisto dei crediti edilizi

16.1. Il Soggetto Attuatore ha facoltà di ottenere crediti edilizi sino a 7.837 mq SUL, conformemente alle previsioni della Scheda Norma allegata all'Accordo di Programma.

16.2. Il Comune si è impegnato a riconoscere al Soggetto Attuatore crediti edilizi compensativi nella misura di 3.996 mq di SUL a fronte della demolizione di parte degli edifici non vincolati esistenti all'interno del complesso dell' "ex Manifattura Tabacchi" (pari a complessivi 18.544 mq di SUL, attualmente in fase di demolizione), in applicazione degli art. 36 della L.R. n. 11/2004 e art. 6, comma 3 della L.R. n. 14/2017, con obbligo di utilizzo esclusivo all'interno dell'ambito dell'intervento di riqualificazione urbana descritto nella Proposta. All'atto della sottoscrizione della convenzione accessiva da approvarsi da parte della Giunta comunale, il Comune riconoscerà integralmente, con formale determina dirigenziale, i predetti crediti edilizi, autorizzando il Soggetto Attuatore a poterne disporre immediatamente.

16.3. I crediti edilizi residui, pari a 3.841 mq di SUL, potranno essere acquistati dal Soggetto Attuatore dal Polo Fieristico al prezzo determinato dal Comune di Verona in sede di Delibera di Giunta n. 185 del 06/06/2012, pari ad Euro 220,00/mq SUL e documentati dal Soggetto Attuatore in sede di presentazione dei permessi di costruire degli immobili.

17. Garanzie

17.1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa e relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al Perimetro Ambito indicate sub A) e sub. B), previste all'art. 2.1 dell'Accordo di Programma, ai costi della procedura espropriativa (Piano particellare di Esproprio (PPE) ed alle operazioni di completamento della bonifica, cauzione di Euro 4.872.431,03, pari al 100% delle valore indicativo riportato nella Tavola "8.5 - Preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione" e nel Piano particellare di Esproprio (PPE), giusta fideiussione n. UR0609754 emessa in data 30 novembre 2022 dalla società Atradius Crédito y Caución S.A. de Seguros y Reaseguros - cod. Agenzia C44 - e relativa Appendice n. 1

emessa in data 13 dicembre 2022, fatta salva eventuale integrazione della fideiussione in sede di approvazione del progetto definitivo (comma 17.6).

17.2. Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore 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.

17.3. Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione, attestato in sede di approvazione del collaudo definitivo, secondo le modalità previste nelle convenzioni accessive. Qualora il Soggetto Attuatore lo richiedesse, è fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione di concedere la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fideiussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, purché corrispondenti a stralci funzionali, previo ottenimento del corrispondente collaudo funzionale parziale delle opere del cui importo la stessa richiedesse lo svincolo.

17.4. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore 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 tre mesi.

17.5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

17.6. Qualora in sede di successiva approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche vengano valutate limitate e giustificate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informativi dell'Accordo di Programma e, in particolare, della Scheda Norma, la fideiussione di cui sopra dovrà essere integrata sulla base dei progetti modificati.

17.7. Per la realizzazione delle opere pubbliche C1) e C2) il Soggetto Attuatore costituisce, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione, ulteriore cauzione di Euro 1.481.745,00, pari al 100% del valore indicativo, riportato nella Tavola *"9.1-Opere pubbliche extra-ambito (Vedute assonometriche – Computo e Quadro economico)"*, delle predette opere pubbliche e comunque non inferiore all'importo di sostenibilità dovuto (art. 15, comma 15.1), giusta fideiussione n. UR0609753 emessa in data 30 novembre 2022 dalla società Atradius Crédito y Caución S.A. de Seguros y Reaseguros - cod. Agenzia C44 - e relativa Appendice n. 1 emessa in data 13 dicembre 2022, fatta salva eventuale integrazione della fideiussione in sede di approvazione del progetto definitivo ed esecutivo.

17.8. Tale ulteriore garanzia è disciplinata e regolamentata ai sensi del Codice dei Contratti d.lgs. n. 50/2016 e ai sensi del nuovo Codice dei Contratti pubblici di cui al d.lgs. n. 36 del 31 marzo 2023, dalla data di efficacia dello stesso, qualora applicabile.

18. Responsabilità e penali

18.1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore è l'unico responsabile per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

18.2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

18.3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque, nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie. Successivamente, si intenderà automaticamente liberato dagli obblighi.

18.4. In caso d'inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001. Il Comune intima per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 90. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

18.5. Il Comune provvederà all'escussione della cauzione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione o pubbliche entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione o pubbliche realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
- c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore edilizio dalla convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere; in tal caso la fideiussione verrà escussa, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera.

18.6. Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora ed in ogni caso il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

18.7. Il Comune, nel caso di accertato ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione o pubblica la cui responsabilità sia da attribuire al Soggetto Attuatore, o ad imprese dal medesimo incaricate, può assoggettare il Soggetto Attuatore medesimo, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria dello 0,03% dell'importo della singola opera determinato sulla base del quadro economico del progetto. Tale penale si applica per ogni giorno di ritardo successivo al termine di

tolleranza pari a 30 giorni rispetto alle fasi salienti indicate nel cronoprogramma allegato al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. La penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

19. Vigilanza del Comune

19.1. Salvo i provvedimenti da assumere a termine di legge per le contravvenzioni alle presenti disposizioni, si applicano le sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia urbanistico-edilizia. Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza su tutte le fasi di progettazione definitiva per le opere di urbanizzazione, affidamento e realizzazione, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione. In particolare, il Soggetto Attuatore riconosce al Comune il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere e di sostituirsi in caso d'inerzia.

19.2. Il Comune, anche con la collaborazione dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle altre opere pubbliche.

20. Trasferimenti a terzi degli obblighi

20.1. Il Soggetto Attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli obblighi derivanti dalla presente convenzione senza il preventivo nulla-osta scritto all'uopo rilasciato dal Comune, ferma restando la facoltà di trasferire liberamente a terzi la proprietà di tutto o di parte dei terreni e/o edifici ricadenti nel Perimetro Ambito. Il detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione.

20.2. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune permarrà in capo al Soggetto Attuatore cedente unitamente alla Ditta acquirente l'obbligazione solidale della completa attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.

20.2. Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione, coerentemente a quanto previsto nell'Accordo di Programma.

21. Parcheggi privati e accessibilità

21.1. I parcheggi, anche interrati, identificati quali P1 e P3 nella Scheda Norma e negli elaborati allegati all'Accordo di Programma, e le relative aree di manovra rimarranno in piena ed esclusiva proprietà del Soggetto Attuatore.

21.2. Il Comune si impegna e si obbliga a mantenere la libera accessibilità ai parcheggi privati P1 e P3 mediante l'utilizzo gratuito delle strade pubbliche e/o ad uso pubblico di zona nonché dei percorsi ciclo-pedonali pubblico e/o destinati ad uso pubblico. Parimenti, le aree private dei manufatti interrati destinati a parcheggio pubblico P2 (collocati ai piani -1 e -2) dovranno assicurare il libero e gratuito accesso/recesso dai/ai parcheggi privati P1 e P3.

21.3. I parcheggi identificati come P3 potranno essere oggetto di separati accordi/intese con l'Amministrazione comunale in ordine alla modalità di gestione e manutenzione.

22. Attività edilizia edifici privati

22.1. Il Dirigente della Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP rilascerà il Permesso di costruire per la realizzazione degli immobili, corredato di relativa convenzione accessiva, da approvarsi da parte dalla Giunta comunale e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione identificate come A) e B) all'art. 2.1 dell'Accordo di Programma. È ammesso il ricorso alla SCIA alternativa al Permesso di costruire di cui all'art 23 d.P.R. n. 380/2001, qualora ammessa. In tale ipotesi, la SCIA potrà essere depositata solo successivamente al ritiro del Permesso di Costruire afferente allo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione.

22.2. Per la realizzazione degli interventi sull'edificato, gli stralci possono essere ulteriormente articolati secondo quanto previsto al precedente articolo 2, comma 2.4.

22.3. Nei limiti del dimensionamento del PAT, in sede edilizia è ammessa la variazione di SUL tra le diverse destinazioni d'uso previste dalla Scheda Norma nel limite del 10%, senza l'incremento quantitativo della SUL totale attribuita dalla Scheda Norma e previa verifica della dotazione dovuta delle aree a servizi.

In caso di incremento della destinazione UT2 - Commerciale, deve essere verificata la superficie di vendita rispetto al limite massimo di mq. 7.999 ai fini dell'applicazione della L.R. n. 50/2012 e del Regolamento n. 1/2013.

Modifiche alla quantificazione degli usi accessori delle categorie funzionali (*Tavola 1.2.1 - Dimensionamento*), ammesse ai sensi dell'art. 159 delle NTO del P.I., dovranno essere preventivamente verificate rispetto alla dotazione dovuta delle aree a servizi, a parità di SUL complessiva.

Le destinazioni d'uso commerciali verranno collocate prevalentemente ai piani terra e/o rialzato.

All'Accordo di Programma sono allegate puntuali previsioni planivolumetriche dell'intervento programmato, nelle quali è riportata la sagoma di massimo ingombro degli edifici oggetto di intervento.

Sono altresì riportate in Scheda Norma le altezze massime degli edifici e le distanze minime ammesse. Per gli edifici ricadenti all'interno dell'ambito è prescritta in tutti i casi la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate ai sensi del D.M. n. 1444/68.

Lungo Viale del Lavoro dovranno in ogni caso essere mantenuti gli allineamenti esistenti, con divieto di avanzamento.

L'attuazione degli interventi dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui al precedente art. 3- *Assolvimento delle prescrizioni*.

23. Agibilità edifici privati

23.1. Il deposito della prima Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), anche parziale, degli edifici privati è subordinato all'approvazione del collaudo delle Opere di urbanizzazione intra ambito interrate ed extra ambito identificate come A4), comprese le eventuali altre opere identificate come A) e relative al primo stralcio, e come B) all'art. 2.1 dell'Accordo di Programma ed alla consegna anticipata delle Opere a contributo di sostenibilità identificate come C1) e C2) all'art. 2.1

dell'Accordo di Programma, salvo quanto di seguito precisato. Si richiama altresì quanto disposto ai precedenti art. 15 comma 6 ultimo capoverso e art. 12 comma 3.

23.2. Qualora venga verificato che la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al Perimetro Ambito non risulti ancora completata per causa non imputabile al Soggetto Attuatore e/o per ritardi discendenti dalla mancata messa a disposizione delle necessarie aree di terzi secondo i termini previsti dalla presente convenzione, è sempre ammessa la possibilità di rilasciare agibilità parziali o per stralci, sulla base di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione.

23.3. Qualora la realizzazione delle opere pubbliche previste a titolo di contributo di sostenibilità (C1 e C2) subisca dei ritardi per causa non imputabile al Soggetto Attuatore e/o per ritardi discendenti dalla mancata messa a disposizione delle necessarie aree di terzi secondo i termini previsti dalla presente convenzione ovvero per ritardi imputabili alle procedure di evidenza pubblica previste per la loro realizzazione, sarà sempre possibile procedere con il deposito della segnalazione certificata (SCA) di agibilità degli edifici privati programmati. Non saranno in ogni caso imputabili al Soggetto Attuatore eventuali ritardi discendenti da modifiche dei progetti delle opere C1 e C2 richieste dal Comune di Verona e/o da altre Amministrazioni e/o Enti comunque coinvolte o interessate nell'iter approvativo delle stesse.

23.4. La prima convenzione accessiva potrà altresì prevedere collaudi parziali qualora il cronoprogramma di attuazione delle opere di urbanizzazione preveda la possibilità di esecuzione per stralci funzionali. Il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione indispensabili per l'accessibilità (strade e parcheggi asfaltati con eventuale esclusione del manto d'usura, segnaletica orizzontale e verticale provvisoria, piazze e aree verdi a servizio dell'insediamento fruibili) ed il funzionamento degli impianti a rete, rende possibile il deposito della segnalazione certificata di agibilità degli edifici ricompresi nello stralcio funzionale.

24. Regime fiscale

24.1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico del Soggetto Attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e, in particolare, dei benefici previsti dall'art. 51 della L. n. 342/2000 e dall'art. 20 della L. n. 10/1977, come integrato dall'art. 1, co. 88, della L. n. 205/2017.

25. Trascrizione. Rinuncia all'ipoteca legale

25.1. Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale da parte del Comune, esonerato il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona, quale Conservatore dei pubblici RR.II., da qualsiasi responsabilità in merito.

25.1. Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolazione dalla presente convenzione.

Per il Comune di Verona
arch. Arnaldo Toffali

Per VR.RE S.r.l.
ing. Paolo Signoretti