

intervento

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO ATO4 REPERTORIO 2B_B1
AREA EX FORTE TOMBA VIA GOLINO



Comune
di Verona

committente

SUPERMERCATI TOSANO-CEREA s.r.l.
37053 CEREA - Via Paleseola, 1
C.Fisc. RIVA e R.L di VB 01286680234
Cap. Soc. € 3.600.000,00 i.v.

consulenti



37138 verona - via dell'Industria, 1/2
tel. 045 850350/4 - fax 045 8517752
E-mail: info@projectpoint.it

progettisti e dir. lavori

proprietà



danti paolo
architetto

37138 verona - via dell'Industria, 1/2
tel. 045/305991 r.a. - fax 045/8507866
cel. piva 072043 923 8

arch. Paolo Danti

Elaborato adeguato alle modifiche introdotte con la
Delibera di approvazione n. 72 del 01 marzo 2016

elaborato

Schema Convenzione

classifica

scala

ultima revisione

data

.....

varia

03.05.18

16.12.14

esecutore

formato

elab. n.

elab. n.

A4

13c

13

Il presente elaborato è stato redatto in conformità alle leggi vigenti

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA
Rep. n. Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemila____, il giorno __ del mese di _____ In Verona, Via _____ presso _____, davanti a me _____

Notaio, si sono costituiti: --

da una parte

1) L'arch. Paolo Boninsegna, nato a Imer (TN) il 28 aprile 1954, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa 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 il numero 00215150236 di codice fiscale (di seguito denominato "Comune"), legittimato alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107 comma 3 lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ed in esecuzione del Decreto del Sindaco del Comune di Verona in data 27.09.2017, n. 524 di Rep.

dall'altra

- TOSANO ANERIO, nato a Legnago il giorno 27 gennaio 1942, domiciliato per la carica presso la sede sociale codice fiscale TSN NRA 42A27 E512X, che interviene al presente atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della società:

"SUPERMERCATI TOSANO CEREAL - S.R.L.", con sede legale in Cerea (VR) Via Palesella n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Verona 01286680234 ed iscritta al numero 172058 Repertorio Economico Amministrativo, capitale sociale Euro 3.600.000,00 (tremilioneicentomila virgola zero zero) interamente versato, munito dei necessari poteri, in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 29 aprile 2016 debitamente depositata presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Verona.

Le parti come sopra individuate al precedente punto 2) nel proseguo dell'atto sarà denominata per brevità "SOGGETTO ATTUATORE".

PREMESSO

- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con DGRV n. 4148 del 18.12.2007), PI approvato con DCC n. 91 del 23.12.2011) e successive varianti n.22 approvata con DCC 8/2017 e n.23 adottata con DCC del 21 giugno 2018 ;

- che in attuazione del PI, con atto rogato dal notaio Laura Curzel rep. n. 39620 in data 26 giugno 2012, registrato il 23/07/2012 al n. 13908 e trascritto il 25/07/2012 al n. 25328 R.G. n. 18776 R.P. è stato stipulato l'accordo di pianificazione relativo alla scheda norma n.2/B ;

- che il PUA, come previsto dall'art. 6 dell'accordo di pianificazione, comprende il progetto dell'opera pubblica extra ambito denominata "Realizzazione di due rotonde e sistemazione del collegamento viabilistico in via Forte Tomba e via Golino" da realizzarsi, in luogo del versamento del "contributo di sostenibilità" opera pubblica costituita da - Rotonda viabilistica all'incrocio dell'attuale SS 12 con Via Pasteur; - Rotonda viabilistica tra l'ingresso della tangenziale sud verso Vicenza e la SS 12 da parte del soggetto attuatore ai sensi dell'art. 157, comma 6, secondo periodo, delle NTO del PI;

- che il soggetto attuatore ha presentato in data 13 gennaio 2015, prot. n. 364624,

SUPERMERCATI TOSANO-CEREAL S.R.L.
37053 CEREAL - Via Palesella, 1
C.Fisc.: PIVA e R.I di VR 01286680234
Cap. Soc. € 3.600.000,00 I.V.

domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "FORTE TOMBA" interessante la zona Forte Tomba, borgo Roma, con progetto preliminare dell'Opera Pubblica;

- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.4.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n. 330 del 28 ottobre 2015, ha adottato il PUA e approvato il Progetto Preliminare dell'Opera Pubblica, ai sensi del P.P.R. 163/2006, e con successiva deliberazione n. 72 dell'1 marzo 2016 lo ha definitivamente approvato unitamente allo schema di convenzione urbanistica;

- in data 18 febbraio 2016 prot. 53566 è pervenuto l'avviso di pubblicazione del provvedimento motivato n. 28 dell'1 febbraio 2016 della Commissione Regionale VAS. Tale parere ha valutato di non assoggettare alla procedura VAS il PUA "FORTE TOMBA" in quanto *"non determina effetti significativi sull'ambiente con prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione"*;

- con determinazione n. 3613/17 del 18 settembre 2017 il Dirigente del Settore Ambiente della Provincia di Verona si è espresso sulla procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

- con determinazione n. ____ del ____ 2018 il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa ha preso atto degli elaborati depositati dal Soggetto Attuatore in adeguamento alla D.G.C. 72 del 01 marzo 2016.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e dell'accordo di pianificazione evidenziato in premessa, disciplina i rapporti giuridici e pattizi tra comune e soggetto attuatore ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e successive modificazioni.

Essa disciplina altresì la realizzazione dell'opera pubblica denominata "Realizzazione di due rotatorie e sistemazione del collegamento viabilistico in via Forte Tomba e via Golino" e costituita da – Rotonda viabilistica all'incrocio dell'attuale SS 12 con Via Pasteur - Rotonda viabilistica tra l'ingresso della tangenziale sud verso Vicenza e la SS 12 da parte del soggetto attuatore ai sensi dell'art. 157, comma 6, secondo periodo, delle NTO del PI, in luogo del versamento del *"contributo di sostenibilità"*.

Articolo 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ'

Il soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietario e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità dei beni immobili ricompresi nell'ambito d'intervento del Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati come segue:

* in ditta SUPERMERCATI TOSANO CEREAL - S.R.L. per la intera piena proprietà:

In Comune di VERONA.

- Catasto dei Fabbricati:

FOGLIO 368, mappali numeri:

384 sub. 7 - Via Golino, piano T, categoria F/1, area urbana di metri quadri 2203

396 - Via Golino, piano T, categoria F/2, unità collabente

398 - Via Golino, piano T, categoria F/1, area urbana di metri quadri 35

397 - Via Golino, piano T, categoria F/1, area urbana di metri quadri 1125

- Catasto Terreni:

SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.R.L.
37053 CEREAL - Via Pasteur, 1
C.Fisc. PIVA e R.I. di VR 0126680234
Cap. Soc. € 3.600.000,00 i.v.

SEZIONE VERONA SUD - FOGLIO 368, Mapp. nn.:

385	Ha.	02.80.26	RDE.	238,82	RAE.	130,27
250	Ha.	00.64.46	RDE.	54,93	RAE.	29,96
395	Ha.	00.38.61	RDE.	32,90	RAE.	17,95
384	Ha.	00.22.03	Ente Urbano			
396	Ha.	00.25.59	Ente Urbano			
398	Ha.	00.00.35	Ente Urbano			
397	Ha.	00.11.25	Ente Urbano			
Totale	Ha.	04.42.55	RDE.	326,65	RAE.	178,18

(ettari zero quattro, are quarantadue e centiare cinquantacinque, reddito dominicale euro trecentoventisei virgola sessantacinque, reddito agrario euro centosettantotto virgola diciotto).

Il soggetto attuatore dichiara altresì che sui suddetti beni immobili non gravano procedimenti o provvedimenti amministrativi in materia ambientale o giudiziari, servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire l'attuazione del PUA.

Il soggetto attuatore dichiara altresì la necessità di procedere all'esproprio dei seguenti immobili necessari per l'esecuzione dell'opera pubblica – Rotonda viabilistica all'incrocio dell'attuale SS 12 con Via Pasteur - Rotonda viabilistica tra l'ingresso della tangenziale sud verso Vicenza e la SS 12, secondo quanto stabilito all'art. 11 della presente convenzione, e precisamente:

- in ditta Esposito Caterina foglio 368 mapp. n. 70 della superficie catastale di mq. 84;
- in ditta Sguazzardo Valeria foglio 368 mapp. n. 29 della superficie catastale di mq. 467;
- in ditta Rizzetto Maria Pia e Sguazzardo Nella foglio 368 mapp. n. 56 della superficie catastale di mq. 196;
- in ditta Xiccato trasporti S.a.a. di Xiccato Luigina & C. foglio 368 mapp. n. 329 della superficie catastale di mq. 73;
- in ditta Consorzio Zona Agricolo Industriale di Verona foglio 368 mapp. n. 375 della superficie catastale di mq. 111;
- in ditta Dal Dosso Anna Marie e Olivieri Giacomo foglio 368 mapp. n. 393 della superficie catastale di mq. 76;

Totale Superficie catastale mq. 1.007

Articolo 3 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA in oggetto, così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano Degli Interventi, della scheda norma oggetto di Accordo di pianificazione e della Tavola di progetto sono i seguenti:

Superficie Territoriale (ST) mq. 44.255

Superficie Utile Lorda (sul) con destinazione U2 "grandi strutture di vendita" mq. 10.000

Superficie Fondiaria (SF) mq. 13.618

Aree parcheggio e strade (compreso eventuale arredo urbano) mq. 13.905

Aree parcheggio (in struttura) mq. 96

Verde pubblico attrezzato mq. 15.447

Altro - Forte austriaco (parte) mq. 595

Articolo 4 - ELABORATI DEL PUA, QUADRO ECONOMICO E PROCEDURA APPLICABILE.

1. Il PUA prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria e

- Secondaria, come definite agli artt. 18 e 19 delle NTO del PI, anche esterne all'ambito di intervento, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio (art. 20, comma 17 ed art. 160, comma 4, delle NTO del PI), totalmente o parzialmente a scemputo degli oneri tabellari di urbanizzazione, secondo il PUA approvato e costituito dagli elaborati redatti in applicazione dell'art. 12 del Regolamento Edilizio in atti alla DGC72/2016 e precisamente:
- 01 Inquadramento dell'area
 - 02 Rappresentazione dei vincoli gravanti della pianificazione
 - 03.1 Planimetria catastale – elenco mappali
 - 03.2 Flessibilità del P.I. – variazione dell'ambito
 - 04.1 Cartografia dello stato di fatto – piano quotato – caposaldo
 - 04.2.1 Sezione e prospetti dello stato di fatto A-B-C
 - 04.2.2 Sezione e prospetti dello stato di fatto D-E
 - 05.1 Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – ENERGIA ELETTRICA
 - 05.2 Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – TLC – TELEFONO
 - 05.3 Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – GAS
 - 05.4 Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – ACQUEDOTTO
 - 05.5 Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – ILLUMINAZIONE PUBBLICA –OU (opere di urbanizzazione)
 - 05.7 Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – FOGNATURA ACQUE NERE
 - 05.8.1 Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
 - 05.8.2 Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – IMPIANTO DI IRRIGAZIONE
 - 05.9.1 Forte inquadramento urbanistico
 - 05.9.2 Forte evoluzione storica
 - 05.9.3 Forte rilievo area
 - 05.9.4 Forte rilievo ridotto
 - 05.9.5 Forte rilievo delle trasformazioni
 - 05.9.6 Forte foto piani dei prospetti
 - 05.9.7 Forte analisi del degrado
 - 05.9.8 Forte ipotesi di progetto viabilistico
 - 05.9.9 Forte resti archeologici e sistemazione spazi interni
 - 05.9.10 Forte proposta di recupero funzionale
 - 05.9.11 Forte relazione tecnica
 - 06 Relazione Geologica, Geomorfologica
 - 06.1 Relazione compatibilità Idraulica
 - 07.1.1 Progetto planivolumetrico – identificazioni delle aree
 - 07.1.2 Progetto planivolumetrico - generale
 - 07.2.1 Progetto Sezioni e Prospetti "A"
 - 07.2.2 Progetto Sezioni e Prospetti "B"
 - 07.3 Progetto edificazione in relazione ai vincoli
 - 07.4.1 Progetto OU primarie, strade parcheggi recinzioni
 - 07.4.2 Progetto OU primarie, verde
 - 07.5 Progetto istanza riduzione area boscata
 - 07.6.1 Progetto Sottopasso

- 07.6.2 Progetto sottopasso – sezioni e particolari
- 08 Individuazioni aree da cedere e/o vincolare – localizzazione parcheggi
- 09.1 Relazione Illustrativa Generale
- 09.2 Relazione illustrativa sotto servizi
- 09.3 Relazione illustrativa allaccio rete fognature
- 09.4 Relazione illustrativa smaltimento acque meteoriche
- 10 Norme di Attuazione
- 11 Monografia caposaldo
- 12 Tavola di mitigazione ambientale
- 13 Schema di convenzione
- 14 Capitolato e preventivo sommario di spesa di O.U. primaria
- 14.1 Capitolato e preventivo sommario di spesa di O.U. secondaria
- 15 Screening Vinca

2. Tutte le opere di cui al precedente comma 1 previste dal PUA sono riportate nel quadro economico riassuntivo "Tav. 14" e "Tav. 14.1", redatto, in quanto applicabile, in conformità a quanto previsto dall'articolo 16, comma 1, del DPR n. 207/2010.
3. Il soggetto attuatore dichiara che il calcolo del valore stimato delle singole opere e l'aggregazione nel quadro economico riassuntivo è stato effettuato applicando i principi desumibili dalle disposizioni dell'art. 29 del Decreto Legislativo 163/2006 e dagli orientamenti dell'A.V.C.P. (Determinazione n. 4 del 2 aprile 2008; Determinazione n. 7 del 16 Luglio 2009; Parere AG 32/2011; Deliberazione n. 43 del 4 aprile 2012; Deliberazione n. 46 del 3 maggio 2012; AG 3/2014.)
4. Il Soggetto Attuatore dichiara che, in applicazione dei precedenti commi, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria intra ambito di cui al comma 1, funzionalmente connesse all'intervento di trasformazione urbanistica, è a suo carico; essendo di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35/comma 1/lettera a) del decreto legislativo 50/2016, per effetto di quanto previsto dall'art. 16/comma 2-bis del DPR 380/2001 e succ. modificaz., non trova conseguentemente applicazione la disciplina dei contratti di appalto del predetto decreto legislativo 50/2016. Diversamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, trova applicazione la disciplina dei contratti di appalto del predetto D.L. 50/2016 (art.1 c.2 lett.e, art.4 e art.36).
5. Qualora in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva il soggetto attuatore accerti un incremento dell'importo del quadro economico riassuntivo tale da determinare il superamento soglia di cui all'articolo 35 comma 1 lett a) del D.Lgs 50/2016, il soggetto attuatore medesimo si obbliga a realizzare gli interventi assumendo nei confronti del Comune le obbligazioni previste dalla presente convenzione urbanistica anche ai sensi del decreto legislativo 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.
6. Al verificarsi dell'ipotesi di cui al precedente comma 5, il soggetto attuatore dovrà tempestivamente procedere alla nomina del RUP; il soggetto attuatore provvederà, prima di consentire l'approvazione dei progetti definitivi e/o esecutivi, a presentare al Comune, per l'approvazione e stipula, una convenzione accessoria alla presente che ridefinirà i rapporti tra il Comune ed il soggetto attuatore – stazione appaltante – alla luce del Codice dei Contratti e del Regolamento di esecuzione.

Articolo 5 - PROGETTO PRELIMINARE DELL'OPERA PUBBLICA, RUP E PROCEDURA APPLICABILE.

1. In luogo del versamento del "*contributo di sostenibilità*" pari a Euro 1.300.000,00, il PUA prevede la realizzazione da parte del soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 157 comma 6, secondo periodo delle NTO del PI, dell'opera pubblica denominata "Realizzazione di due rotatorie e sistemazione del collegamento viabilistico in via Forte Tomba e via Golino" costituita da: – Rotonda viabilistica all'incrocio dell'attuale SS 12 con Via Pasteur - Rotonda viabilistica tra l'ingresso della tangenziale sud verso Vicenza e la SS 12, per un importo pari a Euro 1.145.136,08, come risulta dal quadro economico di cui alla TAV. OP 09, salve le modifiche che potranno intervenire in sede di progettazione definitiva ed esecutiva e relativa approvazione nei limiti ammessi dal Codice dei Contratti e dal Regolamento di esecuzione. La realizzazione delle opere pubbliche in questione è assoggettata alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs 50/2016) ed in particolare alla Parte II, Titolo I – Titolo II – Titolo III.

2. 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 opere pubbliche in questione. L'approvazione dei progetti 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.

3. Il soggetto attuatore, pertanto in qualità di stazione appaltante, nell'ambito della propria organizzazione, con nota acquisita al protocollo comunale n. 8359 del 13 gennaio 2015, ha già nominato formalmente, ai sensi del D.P.R. 163/2006, il responsabile del procedimento (RUP) della predetta opera pubblica contestualmente alla decisione di realizzare i lavori ai sensi dell'art. 9, comma 1 - secondo periodo del DPR 207/2010.

4. Il predetto Responsabile del Procedimento assumerà tutti i compiti e le responsabilità previsti dal D.P.R. 163/2006 e dagli artt. 31 e 102 del D.Lgs 50/2016 e dagli articoli 9 e 10 del DPR n. 207/2010 e, in particolare, provvederà a:

- richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);
- richiedere il CUP;
- richiedere il CIG (codice di identificazione del procedimento di selezione)
- curare l'inoltro dei dati relativi ai lavori oggetto di gara all'Autorità di vigilanza nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti pubblici;
- ottemperare agli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla legge n. 136/2010 e successive modificazioni;
- acquisire direttamente dai competenti Enti e quindi anche dai competenti Uffici del Comune di Verona, tutti i pareri, nulla osta, assensi, comunque denominati, necessari per l'approvazione dei progetti e per la realizzazione dell'intervento in questione, ovvero proporre al Responsabile del procedimento urbanistico del Comune l'indizione di conferenze di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241, quando sia necessario o utile per l'acquisizione dei predetti pareri/nulla osta e assensi comunque denominati;
- informare tempestivamente il Responsabile del procedimento urbanistico del Comune di tutte le fasi del procedimento di affidamento e di esecuzione dei lavori;
- attestare con apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 che tutte le operazioni di selezione del contraente sono avvenute nel rispetto della normativa vigente in materia, indicando il tipo di procedura espletata, i

requisiti richiesti, i nominativi dei soggetti partecipanti alla gara, il soggetto aggiudicatario, il ribasso d'asta dallo stesso offerto, nonché a trasmettere copia del verbale di aggiudicazione e del contratto stipulato;

- consegnare in qualsiasi momento al Comune, su semplice richiesta del Responsabile del procedimento urbanistico, copia di tutta la documentazione relativa ai predetti affidamenti.

5. Il soggetto attuatore garantisce che il RUP incaricato ha accettato contrattualmente di assumere le funzioni previste dall'art. 10 del D.Lgt. 163/2006 e dagli artt. 9 – 10 del DPR 207/2010.

6. Con determina del Dirigente LL.PP verrà designata la Commissione del Comune di Verona che esercita l'alta vigilanza per la fase esecutiva, di cui al successivo art.22, comma 4.

7. Il progetto preliminare dell'opera pubblica è costituito dai seguenti elaborati:

OP01 – Opere stradali – planimetria dello stato di fatto

OP01.6 – Studio di impatto viabilistico

OP02 – Opere stradali – planimetria di progetto

OP03 – Opere stradali – Planimetria di raffronto

OP04 – Opere stradali – Planimetria di progetto - sezioni tipologiche – particolari

OP05.1 – Particellare – aree esterne al comparto

OP06 – Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di Progetto – III.

Pubblica

OP07.1 – Aree Verdi – impianto di irrigazione.

OP07.2 – Prog.1 Smaltimento acque meteoriche con pozzi perdenti

OP07.3 – Prog.2 Smaltimento acque meteoriche con pozzi perdenti

OP08.1 – Relazione - opere stradali

OP08.2 – Relazione – illuminazione pubblica

OP08.3 – Relazione – opere stradali – smaltimento acque meteoriche

OP09 – Capitolato e preventivo sommario di spesa.

OP10 - Cronoprogramma Opere stradali

approvati con DGC 330 del 28/10/2015 in atti del Comune, con prescrizioni da assolvere in sede di progetto definitivo della medesima opera;

8. Il soggetto attuatore in qualità di stazione appaltante:

a) nomina il progettista, il Direttore dei lavori ai sensi dell'art. 101/c.2 e del D.L. 50/2016, e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nel rispetto delle procedure previste dal predetto D.Lgs 50/2016. Diversamente i relativi corrispettivi non potranno essere inseriti nel quadro economico di spesa dell'intervento e quindi non concorreranno ai fini dello scomputo del contributo di sostenibilità;

b) redige, in conformità alle disposizioni dell'art. 23/c.7 D.Lgs 50/2016 gli elaborati del progetto di definitivo dell'opera pubblica in questione, utilizzando i prezzi desunti dal vigente prezzario del Comune di Verona e/o della Regione Veneto. I progetti dovranno recepire le prescrizioni/pareri/Autorizzazioni fornite dal Comune dagli altri Enti preposti ed essere corredati dai piani di sicurezza ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

c) Trasmette al Responsabile del procedimento urbanistico del Comune, nei termini previsti negli accordi/convenzioni stipulati tra le parti, i progetti dell'opera pubblica in questione per l'approvazione da parte degli organi comunali competenti. I progetti dovranno essere corredati dei necessari pareri e/o autorizzazioni di legge nonché di

verbale di verifica e di validazione ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs 50/2016. Spetta al Comune anche l'approvazione di eventuali varianti;

d) Assume a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera comprensivo dell'eventuale maggiore spesa rispetto a quella indicata nel progetto di definitivo e rispetto all'importo della fideiussione del contributo di sostenibilità, che dovesse essere quantificata nel progetto esecutivo;

e) Procede all'affidamento dei lavori secondo le procedure di gara previste al TITOLO III - CAPO II D.Lgs 50/2016.

f) Esegue l'intervento:

- in conformità al progetto definitivo o esecutivo approvato dall'Amministrazione e alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo alla sicurezza nel cantiere, nonché ed in conformità alle prescrizioni impartite dagli Uffici stessi, provvedendo altresì, a proprie cure e spese, alla realizzazione degli spostamenti dei servizi esistenti, aerei e/o sotterranei, interessati dai lavori;

- provvedendo alla redazione della contabilità dei lavori mutuando le indicazioni del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;

- ponendo in essere tutti gli accorgimenti necessari a garantire la viabilità nelle aree interessate dai lavori, secondo le direttive che verranno impartite allo scopo dalla Commissione per l'Alta vigilanza sentiti, se dal caso, gli Uffici della Polizia urbana e, nel rispetto del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni di approvazione del Nuovo Codice della Strada;

- in caso di mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari allo 1 (uno) per mille dell'importo indicato nel progetto esecutivo, anche rivalendosi sulla garanzia prestata.

g) Tiene sollevato il Comune di Verona da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei medesimi fino alla presa in consegna degli stessi da parte del Comune;

h) provvede a tutti gli oneri di manutenzione dell'opera e dei relativi impianti sino alla data di consegna dell'opera al Comune dopo l'approvazione del collaudo. Le opere verranno collaudate, ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici, da professionista allo scopo individuato dal Comune secondo le procedure di legge. Spetta al Soggetto Attuatore sottoscrivere il contratto di affidamento dell'incarico in questione e corrispondere le relative competenze. Il certificato di collaudo dovrà essere trasmesso al Comune per le successive approvazioni;

i) provvede, assumendo a proprio completo carico tutte le relative spese, all'eliminazione dei difetti o mancanze di esecuzione riscontrate in sede di collaudo, nei termini ed alle condizioni stabilite dai competenti Uffici comunali. In caso di persistente inadempienza, il Comune potrà provvedere d'ufficio all'esecuzione dei necessari interventi a spese del Soggetto Attuatore medesimo, rivalendosi sulla garanzia prestata. In caso di accertate violazioni alle vigenti normative o gravi difformità nell'esecuzione dei lavori, gli uffici dell'Area Gestione del Territorio provvederanno ad adottare i necessari provvedimenti ed eventualmente a disporre la sospensione dei lavori stessi.

2 Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre:

ad affidare le opere previste dalla presente convenzione a ditte iscritte alla CCIAA e qualificate e/o abilitate ai sensi di legge. Relativamente alle lavorazioni il cui importo superi i 150.000,00 euro. L'affidamento dovrà essere riservato esclusivamente ad imprese munite di SOA, in ordine con il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni.

5. Con apposita autocertificazione da inviare al Comune entro 10 giorni dall'affidamento, attesta di avere affidato i lavori oggetto della presente convenzione ad imprese qualificate come sopra indicato.

6. A garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere e delle attrezzature. A tal fine il Soggetto Attuatore, per le opere riguardanti l'opera pubblica, si obbliga ad acquisire il CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010 e succ. modificaz. e di adempiere alle incombenze previste dalle predette disposizioni e dall'A.V.C.P., oltre che a comunicare il CIG medesimo al Comune.

SUPERMERCATTO SANNO-CEREA S.p.A.
37053 CEREA - Via Palese, 1
C.Fisc. RIVA e R.I. di VR 0128680234
Cap. Soc. € 3.600.000,00 i.v.

Articolo 6 - VARIANTI AL PIANO

1. Il soggetto attuatore può presentare varianti al Piano Attuativo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 delle NTO del PI.

2. Il provvedimento di approvazione della variante specifica se, ed in quali articoli, debba essere modificata la presente convenzione.

3. Le varianti possono comportare, nell'interesse del Comune, modifica o proroga dei termini di attuazione della convenzione, purché ciò sia espressamente previsto nel provvedimento di approvazione.

4. A norma dell'art. 17 del Regolamento Edilizio:

a) qualora in sede di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione si verifichi la variazione dell'importo complessivo a base d'asta del quadro economico di spesa allegato al PUA approvato in misura compresa tra il +/- 10%, tale variazione non costituisce variante al PUA e viene approvata con il provvedimento di approvazione del progetto, salvo il caso di superamento della soglia comunitaria di cui al precedente articolo;

b) qualora la variazione dell'importo complessivo a base d'asta del quadro economico del progetto definitivo e/o esecutivo ecceda la misura del +/- 10%, o il predetto importo superi la soglia comunitaria ai sensi del precedente articolo, la variazione costituisce variante al PUA e richiede l'approvazione e la modifica della convenzione ai sensi dei precedenti commi o la stipula di una convenzione accessiva.

5. Ogni variazione approvata che modifica l'importo delle opere di cui alla fideiussione del successivo art. 14, dovrà essere garantita da fideiussione integrativa.

Articolo 7 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA 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.

Relativamente al parere motivato n. 28 del 01.02.2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.):

a) dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal R.A.P;

b) dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni Vinca precedentemente evidenziate;

Articolo 8 - CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE

1) Qualora nel corso dei lavori si rendesse necessario intervenire al fine di rimuovere vizi occulti (ad esempio bonifiche per presenza di rifiuti interrati, ecc.), il soggetto attuatore si obbliga a rimuoverli e ripristinare lo stato dei luoghi a proprie cure e spese. Tali interventi dovranno essere rendicontati in sede di collaudo.

2) Il soggetto attuatore, sulla base di analisi storiche ed approfondimenti in fatto dichiara che il sito oggetto d'intervento in particolare l'area dell'ex distributore prospettante su via Golino n. 12, è stato oggetto di procedimento di bonifica con redazione di apposita Analisi di Rischio Sito Specifica approvata con Determina Dirigenziale n. 5.333 del 22 ottobre 2014 ed è da considerarsi, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettera h) del Decreto legislativo 152/2006, un "sito *dismesso*"; sulla base delle indagini ambientali preventive effettuate, garantisce che attualmente il sito oggetto d'intervento, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettera f) del Decreto legislativo 152/2006 è da intendersi quale sito potenzialmente contaminato, il quale non presenta rischi per l'attuale utilizzo.

In ogni caso, la certificazione che precede costituisce documento essenziale e non derogabile per il collaudo e la presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione.

In eccezione agli impegni che precedono è sempre consentito, sulla base delle previsioni di legge e delle indicazioni delle autorità competenti, il rilascio di titoli edilizi inerenti o conseguenti agli interventi ambientali sopra richiamati e l'esecuzione dei relativi lavori.

In concomitanza con la richiesta di P.d.C. dello Opere di Urbanizzazione venga prodotto una Analisi di rischio Sito specifica relativa allo scenario oggetto del PUA, che verrà a determinarsi, che dovrà tenere conto del modello concettuale aggiornato con i nuovi futuri percorsi di Trasporto/esposizione/recettori.

Articolo 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 Il PUA prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria, come definite all'art.18 delle NTO del PI, anche su aree di proprietà comunali esterne all'ambito di intervento (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, secondo il progetto di fattibilità tecnica ed economica (ndr: progetto preliminare).

2 Il soggetto attuatore dichiara che, in applicazione dei precedenti commi, l'esecuzione diretta delle opere intra ambito di cui al comma 1, funzionalmente connesse all'intervento di trasformazione urbanistica, è a suo carico e assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, delle opere di urbanizzazione primaria.

Dichiara altresì che è a suo carico l'onere delle opere extra ambito, la cui progettazione ed esecuzione spetta ad AGSM fatta salva eventuale concessione per la progettazione ed esecuzione da parte dell'Ente medesimo.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PUA sono:

- a) restauro conservativo del moncone di forte austriaco (Opera di Urbanizzazione Secondaria)
- b) strade residenziali;
- c) spazi di sosta o di parcheggio;
- d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

e) pubblica illuminazione;
f) spazi di verde attrezzato;
g) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
h) raccordi e svincoli stradali;
i) la realizzazione del sottopasso viabilistico su area demaniale;
l) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
m) le infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento, nei casi ed alle condizioni definite con il D.Lg.vo 3 marzo 2011, n. 28;
il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed in conformità alle tavole del PUA approvato.

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

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

Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo e dai successivi progetti definitivi.

A seguito della sottoscrizione della presente convenzione il soggetto attuatore è tenuto a presentare al Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa la richiesta dei permessi di costruire delle suddette Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria con relativo computo metrico estimativo, secondo le Modalità Operative approvate con determina dirigenziale n.7471 del 28/12/2017 pubblicata sul sito del Comune, in conformità al progetto di PUA approvato e nel rispetto degli adempimenti amministrativi di cui all'art.5 del Regolamento Edilizio vigente.

Contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire delle Opere di urbanizzazione primaria, la Ditta dovrà trasmettere alla Progettazione Urbanistica Attuativa, copia dell'autorizzazione alla riduzione di superficie boscata, limitatamente agli aspetti forestali (art.15 LRF 52/78 e succ. mod.) rilasciata dalla regione Veneto-Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste - sez. di Verona.

La Ditta esecutrice si impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro 365 giorni dalla data di rilascio dei Permessi a Costruire per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ed a terminarli entro tre anni dalla data di inizio lavori, salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili al soggetto attuatore, della cui occorrenza il soggetto attuatore medesimo è obbligato a darne immediata comunicazione al Comune.

Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile al soggetto attuatore, il Comune può realizzarle direttamente in danno al soggetto attuatore, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui all'art.17 con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta Attuatrice.

La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, nonché richiedere la nomina del collaudatore.

Fatta salva la concessione in deroga al Soggetto Attuatore, le opere di

urbanizzazione extra ambito la cui gestione compete al AGSM Verona s.p.a., in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale, saranno oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte di AGSM Verona s.p.a. nei seguenti casi:

- a . impianti del gas metano per le sole parti all'esterno dell'ambito dei PUA;
- b . impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito dei PUA;
- c . impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito dei PUA;
- d . interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.

Per le opere non direttamente realizzate resta obbligo di AGSM Verona s.p.a. la verifica tecnica con oneri a carico del privato secondo tariffe fissate, nel rispetto dei principi di proporzionalità, equità e trasparenza, ovvero secondo tariffe fissate da disposizioni normative.

Per le opere di urbanizzazione la cui gestione compete ad Acque Veronesi, l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al "Referente Lavori" di Acque Veronesi con almeno 15 giorni di anticipo utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente.

Inoltre Acque Veronesi, successivamente alla realizzazione delle reti, effettuerà:

- l'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica;
- la verifica tecnica della rete fognaria.

I costi delle operazioni sono a carico del Richiedente e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica che dovrà avvenire secondo le modalità previste dall'Ente. Dovranno inoltre essere consegnati all'ufficio referente gli elaborati grafici in formato ".shp" (shape file) per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

Articolo 10 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1 L'acquisizione di aree come pure la costituzione di diritti di uso pubblico sarà preceduta da verifica volta ad accertare: l'inesistenza di iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli o di diritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate; l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose.

Si precisa che, a seguito dei relativi collaudi, le aree e le opere oggetto di cessione destinate alla viabilità (strade, marciapiedi, parcheggi) entrano a far parte del demanio comunale; mentre le aree e le opere oggetto di cessione destinate al verde entrano a far parte del patrimonio indisponibile comunale.

2 Il soggetto attuatore si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento, al Comune, prima del rilascio del certificato di agibilità della struttura commerciale, le aree destinate a:

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano) mq. 690

La spesa di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi sono a carico del soggetto attuatore, e rimangono a carico dello stesso fino all'approvazione del collaudo dell'Opera Pubblica e fino alla avvenuta voltura dell'intestazione dei contatori al Comune di Verona. Tale procedura è a carico del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 9 (Opere di urbanizzazione e complementari), si impegna a costituire, gratuitamente e prima del rilascio del certificato di agibilità della struttura commerciale, a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione di uso pubblico sulle seguenti aree, occorrenti per le opere di urbanizzazione:

Strade e Aree Parcheggio (compreso eventuale arredo urbano) mq. 13.905

Parcheggio (in struttura) mq. 96

Verde Pubblico Attrezzato mq. 15.447

All'interno dell'area verde vincolata a uso pubblico è compreso anche la porzione di immobile Monumentale, ex forte austriaco denominato "Forte Tomba" che verrà destinato ad area espositiva di uso pubblico visitabile a richiesta; tale immobile rimarrà di proprietà privata a parziale uso pubblico per circa dieci giornate/anno, le cui modalità di utilizzo verranno regolate da futura convenzione da redigersi prima del rilascio del certificato di agibilità della struttura commerciale.

Il soggetto attuatore, per sé, successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione delle suddette aree con vincolo di uso pubblico e le relative responsabilità esonerandone il Comune, fatto salvo il trasferimento di detto obbligo in uno alla cessione a terzi aventi causa del relativo diritto di proprietà.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione per le aree di urbanizzazione oggetto di servitù di uso pubblico rimarranno in perpetuo a carico del soggetto attuatore fatto salvo il trasferimento di detto obbligo in uno alla cessione a terzi aventi causa del relativo diritto di proprietà.

Le superfici da cedere o vincolare potranno variare minimamente in funzione dell'effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

Le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del soggetto attuatore, restandone esente il Comune di Verona, sino alla formale consegna al Comune.

Articolo 11 - AREE DI PROPRIETÀ' DI SOGGETTI TERZI RELATIVAMENTE ALL'OPERA PUBBLICA

Ai fini della realizzazione, da parte del Soggetto Attuatore del PUA "Forte Tomba", dell'opera pubblica denominata "Realizzazione di due rotatorie e sistemazione del collegamento viabilistico in via Forte Tomba e via Golino", di cui al precedente art.5, risulta necessario acquisire, mediante procedimento espropriativo da svolgersi a cura del Comune di Verona, alcune aree di proprietà di soggetti terzi, come indicate nell'apposito Piano Particellare di esproprio, (Tav. OP05.01), a quale si rimanda.

Al riguardo, il Soggetto Attuatore si impegna a:

- inviare formale e motivata comunicazione di non essere stato in grado di acquisire dette aree direttamente dai soggetti proprietari;
- 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, dopo l'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);
- 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.
- procedere, a propria cura e spese, alla redazione del frazionamento dei beni

SUPERMERCATO TOSCANO-CEREA s.r.l.
37053 CEREA - Via Palesella, 1
C.Fisc. PIVA e R.I. VR 0126680294
Cap. Soc. € 3.600.000,00 I.V.

immobili interessati (compresa, ove necessaria, la contestuale identificazione al C.F. degli enti urbani). Tale frazionamento dovrà essere consegnato al Comune di Verona (debitamente approvato dall'Agenzia delle Entrate, previo benestare del Comune – U.O. Estimo Beni Pubblici) una volta divenuta efficace la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, nei tempi che saranno indicati di volta in volta, congiuntamente dalla Direzione Patrimonio Espropri - e dall'U.O. Estimo Beni Pubblici, in relazione alla specifica tipologia di opere da realizzare, allo stato dei luoghi, all'accettazione dell'indennità di esproprio di controparte e, più in generale, in base alle esigenze di natura tecnico-amministrativa che potranno richiedere la redazione del frazionamento in un momento anticipato o posticipato rispetto all'esecuzione dei lavori.

Nel caso in cui il frazionamento debba essere redatto anticipatamente rispetto all'esecuzione dei lavori, lo stesso dovrà essere effettuato sulla base del progetto predisposto sul rilievo topografico planialtimetrico e dovrà corrispondere perfettamente allo stato dei luoghi sussistente dopo la realizzazione dell'opera.

Qualora "l'avvio dei lavori rivesta carattere di particolare urgenza", tale da non consentire, in relazione alla particolare natura delle opere, l'applicazione dell'ordinaria procedura di esproprio, ed il Soggetto Attuatore chieda, pertanto, di procedere all'occupazione d'urgenza delle aree interessate, ai sensi dell'art. 22-bis del T.U. Espropri, tale richiesta dovrà essere accompagnata da un'apposita relazione (che sarà oggetto di valutazione da parte dell'Ufficio Espropri), da cui dovranno risultare le specifiche ragioni circa la sussistenza della succitata particolare urgenza in ordine all'avvio dei lavori, oltre che naturalmente la precisazione dell'assunzione a proprio carico dei relativi oneri.

In tale ultima circostanza, come nell'ulteriore caso previsto dal citato art. 22-bis, in cui il numero di destinatari del procedimento sia superiore a 50 (oppure a 20, secondo l'art. 70 L.R.V. 27/2003), sarà possibile procedere all'occupazione d'urgenza delle aree interessate e, quindi, redigere il frazionamento in un momento successivo all'esecuzione dei lavori. Fermo restando che la realizzazione dei lavori dovrà avvenire nel rispetto del progetto previamente approvato, laddove in corso d'opera si rilevasse la necessità di procedere ad una rettifica del progetto stesso e, pertanto, del relativo frazionamento approvato, a tali rettifiche procederà, a propria cura e spese, il Soggetto Attuatore, previa acquisizione delle autorizzazioni di legge e del Comune;

- prestare una cauzione complessiva, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi assunti, che ricomprenda anche tutta la somma necessaria per il procedimento espropriativo, accettando espressamente che lo svincolo della garanzia per tale somma avvenga solo una volta concluso il procedimento stesso, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.

Articolo 12 - RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI ED AGIBILITÀ' DEGLI EDIFICI

In conformità alla determinazione provinciale n. 3613/17 del 18/09/2017, il dirigente della Direzione Ed. Privata competente rilascerà il titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione dell'intervento privato commerciale previsto dal PUA tenuto conto che l'inizio dei lavori della struttura di vendita non potrà avvenire prima del completamento (fine lavori) e apertura al traffico delle opere previste sulla pubblica viabilità.

In conformità a quanto previsto dal parere V.I.A. rilasciato dal Dirigente del Settore Ambiente della Provincia di Verona con determinazione 3613/17 del 18 settembre 2017, la segnalazione del certificato di agibilità dell'edificio potrà essere depositata da parte del professionista abilitato solo dopo la determina del Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa di approvazione del collaudo definitivo di


SUPERMERCATI TUSANO-CEREA s.r.l.
37058 CEREA - Via Palasella, 1
C.Fisc. - PIVA e R.I. di VR 01286800234
Cap. Soc. € 3.600.000,00 i.v.

entrambe le opere (OOUU e OOPP). Inoltre in attuazione delle prescrizioni di cui al Parere Motivato n.28 dell'1 febbraio 2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), alla segnalazione del certificato di agibilità degli edifici dovrà essere allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle predette prescrizioni. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

Articolo 13 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI E SECONDARI- SCOMPUTO

In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e suoi aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo dall'importo complessivo degli oneri tabellari edilizi per l'urbanizzazione primaria intra ed extra ambito e secondaria, dell'importo pari a Euro 2.840.368,91 (2.365.529,49+474.839,42) (due milioni ottocentoquarantamila trecentosessantotto virgola novantuno) comprensivo di: - importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (al netto di IVA); - onere per la sicurezza; - onere del collaudo (esclusa la parcella del collaudatore).

Ai sensi della L.R. 11/2004 art. 31/c.11, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi.

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, i PUA devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria 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 di intervento.

Nel caso in cui, in sede di collaudo, si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellare oggetto di scomputo è superiore all'importo delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate, il soggetto attuatore dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio. In tal caso lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui all'art. 14 è sospeso per l'importo corrispondente al conguaglio dovuto aumentato del 10% per spese di procedimento, sino alla data di versamento.

Articolo 14 - CAUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, soggetto attuatore consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria rilasciata da _____ di importo corrispondente a quanto risultante dal quadro economico riassuntivo allegato "TAV. 14" pari ad euro 2.365.529,49 (due milioni trecentosessantacinquemila cinquecentoventinove virgola quarantanove) per urbanizzazione primaria e garanzia fideiussoria, in conformità all'art.103 del D.L. 50/2016, di importo corrispondente a quanto risultante dal quadro economico riassuntivo allegato "TAV. 14.1" pari ad euro 474.839,42 (quattrocentosettantaquattromila ottocentotrentanove virgola quarantadue), per urbanizzazione secondaria.

Il soggetto attuatore dà atto che le garanzie sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione delle opere di urbanizzazione della presente convenzione, compreso qualsiasi inadempimento del soggetto attuatore che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente


SUPERMERCAT TOSCANO-CEREA S.r.l.
37053 CEREA - Via Palestra, 1
C.Fisc. PIVA e R.I. di VR 0128660234
Cap. Soc. € 3.600.000,00 I.N.

territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

Le fideiussioni avranno durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione ed accettazione delle opere da parte del Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione.

Il soggetto attuatore dà atto che ove si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione, anche parziale (in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze accertate), della fideiussione, in conformità con le disposizioni della presente convenzione.

Per le 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.

Qualora il soggetto attuatore, nonostante la notifica dell'atto di messa in mora contenente un congruo termine per adempiere agli obblighi previsti dalla presente convenzione non vi provveda, il Comune si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione d'ufficio, anche mediante l'intervento dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

FASE ATTUATIVA

Articolo 15 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il soggetto attuatore si impegna a dare completa esecuzione al PUA, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche che potranno derivare dalla successiva approvazione da parte del Comune del progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica che viene realizzata in luogo del versamento del "*contributo di sostenibilità*".

Le modifiche saranno esclusivamente correlate ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi.

Il soggetto attuatore si assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione primaria dell'insediamento da parte del soggetto attuatore deve avvenire con regolarità e continuità, tenuto conto della prescrizione riportata nel parere V.I.A (det.3613/17 in premessa citato), relativa all'inizio dei lavori della struttura di vendita, e richiamata all'art.12.

Articolo 16 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

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

Articolo 17 - PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA DELLE OPERE DI

SUPERMERCATI TOSCANO - CREA s.r.l.
37053 CEREIA - Via Palassella, 1
C.Fisc. PIVA e R.d.I. VR 0128660234
Cap. Soc. € 3.600.000,00 i.v.

URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA PUBBLICA - APPROVAZIONE

Il soggetto attuatore, entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione, si impegna a presentare, a mezzo di professionista abilitato, alla competente unità organizzativa Comunale ed ai soggetti concessionari/gestori dei pubblici servizi il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste dal PUA.

Per tutte le opere il progetto definitivo viene assentito dal comune mediante il rilascio del titolo abilitativo edilizio per le opere di urbanizzazione e con atto deliberativo assistito da validazione per l'opera pubblica.

La progettazione deve essere elaborata a cura e spese e nell'esclusiva responsabilità del soggetto attuatore, in conformità alle disposizioni che la regolano, nel rispetto delle determinazioni delle conferenze dei servizi o dei pareri acquisiti dai settori ed enti gestori dei pubblici servizi competenti e o dalle altre Amministrazioni interessate, nonchè delle prescrizioni stabilite dalla delibera di approvazione del PUA e presente convenzione.

Il progetti definitivi devono essere integrati con il "Cronoprogramma", il "Piano di manutenzione dell'opera o delle sue parti", nonchè con il "Piano di cantiere" per gli eventuali aspetti inerenti l'occupazione delle aree pubbliche.

Il soggetto attuatore si obbliga pattiziamente a presentare gli elaborati descrittivi e grafici afferenti alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria sotto soglia, anche se assoggettati solo in parte (secondaria e opera pubblica) per legge alle disposizioni del Decreto Legislativo 50/2016, in conformità con quanto previsto titolo secondo – capo primo – progettazione – del DPR 207/2010, art. da 24 a 43.

Il soggetto attuatore autorizza il Comune, a mezzo del proprio ufficio tecnico, di procedere alla verifica dei progetti definitivi ed esecutivi presentati, prima della loro approvazione, per le finalità e con i criteri previsti dal DPR 207/2010 in quanto applicabili nell'interesse dell'ente medesimo.

Articolo 18 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA PUBBLICA

Il Soggetto Attuatore in qualità di stazione appaltante:

- nomina il Direttore dei lavori e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nel rispetto delle procedure previste dal predetto decreto legislativo 50/2016 e dal DPR n. 207/2010. Diversamente i relativi corrispettivi non potranno essere inseriti nel quadro economico di spesa dell'intervento e quindi non concorreranno ai fini dello scomputo del contributo di sostenibilità;
- redige, in conformità alle disposizioni sempre del decreto legislativo 50/2016 e del DPR n. 207/2010 gli elaborati del progetto preliminare/definitivo/esecutivo dell'opera pubblica in questione, utilizzando i prezzi desunti dal vigente prezziario della Regione Veneto. I progetti dovranno recepire le prescrizioni/pareri/Autorizzazioni fornite dal Comune dagli altri Enti preposti ed essere corredati dai piani di sicurezza ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- trasmette al Responsabile del procedimento urbanistico del Comune, nei termini previsti negli accordi/convenzioni stipulati tra le parti, i progetti dell'opera pubblica in questione per l'approvazione da parte degli organi comunali competenti. I progetti dovranno essere corredati dei necessari pareri e/o autorizzazioni di legge nonchè di verbale di verifica e di validazione ai sensi degli articoli 44 e seguenti del

SUPERMERCAT TOSCANO CERCA S.R.L.
37053 CEREAL - Via Pavesella, 1
C.Fisc. PIVA e R.G. VR 0128680234
Cap. Soc. € 3.600.000,00 I.V.

DPR n. 207/2010 e successive modifiche. Spetta al Comune anche l'approvazione di eventuali varianti.

- assume a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera comprensivo dell'eventuale maggiore spesa, rispetto a quella indicata nel progetto preliminare, che dovesse essere quantificata nel progetto esecutivo;
- procede all'affidamento dei lavori secondo le procedure di gara previste nel Decreto Legislativo n.50/2016 all'art. 35 per i contratti sopra soglia e all'art.36 per i contratti sotto soglia.
- Esegue l'intervento:
 - in conformità al progetto definitivo/esecutivo approvato dall'Amministrazione e alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo alla sicurezza nel cantiere, nonché ed in conformità alle prescrizioni impartite dagli Uffici stessi, provvedendo altresì, a proprie cure e spese, alla realizzazione degli spostamenti dei servizi esistenti, aerei e/o sotterranei, interessati dai lavori;
 - provvedendo alla redazione della contabilità dei lavori come prescritto dal D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;
 - ponendo in essere tutti gli accorgimenti necessari a garantire la viabilità nelle aree interessate dai lavori, secondo le direttive che verranno impartite allo scopo dai competenti Uffici della Direzione Mobilità e Traffico, nel rispetto del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni di approvazione del Nuovo Codice della Strada;
 - in caso di mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari allo 1 (uno) per mille dell'importo indicato nel progetto esecutivo, anche rivalendosi sulla garanzia prestata.
- Presta, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, apposite fidejussioni per gli importi pari al valore delle opere di urbanizzazione e opera pubblica (importo del contributo di sostenibilità, eventualmente diminuito della quota già versata in numerario). L'ammontare delle fidejussioni prestate andrà integrato, se, in sede di progettazione definitiva/esecutiva, il valore delle opere risultasse maggiore di quello in sede di progettazione preliminare e di accordo. Le garanzie cesseranno di avere effetto e saranno svincolate dopo l'approvazione dei certificati di collaudo.
- Tiene sollevato il Comune di Verona da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei medesimi fino alla presa in consegna degli stessi da parte del Comune;
- provvede a tutti gli oneri di manutenzione dell'opera e dei relativi impianti sino alla data di consegna dell'opera al Comune dopo l'approvazione del collaudo. Le opere verranno collaudate, ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici, da professionista allo scopo individuato dal Comune secondo le procedure di legge. Spetta al soggetto attuatore sottoscrivere il contratto di affidamento dell'incarico in questione e corrispondere le relative competenze. Il certificato di collaudo dovrà essere trasmesso al Comune per le successive approvazioni.
- Provvede, assumendo a proprio completo carico tutte le relative spese, all'eliminazione dei difetti o mancanze di esecuzione riscontrate in sede di collaudo, nei termini ed alle condizioni stabilite dai competenti Uffici comunali. In caso di persistente inadempienza, il Comune potrà provvedere d'ufficio all'esecuzione dei necessari interventi a spese del soggetto attuatore medesimo, rivalendosi sulla garanzia prestata. In caso di accertate violazioni alle vigenti normative o gravi difformità nell'esecuzione dei lavori, gli uffici dell'Area Gestione del Territorio provvederanno ad adottare i necessari provvedimenti ed eventualmente a disporre la

SUPERMERCATI TOSCANO CEREA s.r.l.
37053 CEREA - Via P.le Italia, 1
C.Fisc. 044601102360234
Cap. Soc. € 3.600.000,00 I.V.

sospensione dei lavori stessi.

- Versa – se il costo definitivo dell'opera, risultante dal collaudo, dovesse risultare inferiore all'onere edilizio di urbanizzazione e all'importo del contributo di sostenibilità – la differenza del relativo importo al Comune.

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre:

- ad affidare le opere previste dalla presente convenzione a ditte iscritte alla CCIAA e qualificate e/o abilitate ai sensi di legge. Relativamente alle lavorazioni il cui importo superi i 150.000,00 euro l'affidamento dovrà essere riservato esclusivamente ad imprese, in ordine al possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni, munite di SOA. Relativamente alle lavorazioni il cui importo non superi le 150.000,00 euro l'affidamento dovrà essere riservato esclusivamente ad imprese in possesso della capacità tecnico-economica comprovata da idonea documentazione (elenco dei lavori eseguiti, bilanci, libri paga, dichiarazioni annuali IVA, relativi al triennio antecedente l'approvazione del progetto definitivo delle opere e attrezzature; elenco attrezzatura posseduta o disponibile) verificata dal soggetto attuatore prima dell'incarico ed in corso d'opera.
- con apposita autocertificazione da inviare al comune entro 10 giorni dall'affidamento, attesta di avere affidato i lavori oggetto della presente convenzione ad imprese qualificate come sopra indicato.
- a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere e delle attrezzature. A tal fine il soggetto attuatore, per le opere riguardanti l'opera pubblica, si obbliga ad acquisire il CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010 e succ. modificaz. e di adempiere alle incombenze previste dalle predette disposizioni e dall'A.V.C.P., oltre che a comunicare il CIG medesimo al Comune.

SUPERMERCATO TOSCANO - CEDER S.R.L.
37053 CEFREO - Via Palesella, 1
C.Fisc. PIVA e R.I. di VR 01266800394
Cap. Soc. € 3.500.000,00 i.v.

Articolo 19 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERA PUBBLICA

OPERE DI URBANIZZAZIONE

La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il soggetto attuatore, la Commissione di Vigilanza del Comune di Verona di cui al successivo art.22 (che può convocare anche un rappresentante degli enti concessionari o gestori dei pubblici servizi), il collaudatore in corso d'opera, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

Alla comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sotto servizi come effettivamente realizzati (*as built*), anche su supporto informatico (file in formato dwg, dxf, ecc.) che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

Il soggetto attuatore si impegna a chiedere al comune la designazione del collaudatore/dei collaudatori in corso d'opera/finale; a seguito della designazione - unitamente al disciplinare prestazionale - formalizzata dal Comune, il soggetto

attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico e trasmette il relativo contratto al comune designante.

Qualora il soggetto attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, incamerando l'importo necessario mediante escussione parziale della fideiussione.

Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. Eventuali costi ulteriori restano ad esclusivo carico del soggetto attuatore.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate in conformità con quanto previsto dal disciplinare prestazionale e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo, verifica la contabilità finale al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, ed entro 60 gg. dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al Comune per la determina Dirigenziale di approvazione ed al soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino degli eventuali difetti costruttivi riscontrati.

In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al soggetto attuatore; il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.

"L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico delle opere realizzate.

Ai collaudi dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 28 del 01.02.2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato all'elaborato "10 Norme Tecniche". La Ditta Attuatrice dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporta la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, tranne le aree private vincolate ad uso pubblico.

Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite al comune o vincolate ad uso pubblico, a titolo gratuito e con rogito notarile, a cura e spese del soggetto attuatore, entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo.

A tal fine soggetto attuatore edilizio consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

Le spese fiscali, dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle

SUPERMERCATO TOSCANO - CEREA S.p.A.
37053 CEREIA - Via Palestrina, 1
C.Fisc. RIVA o RIVA/R 01286900294
Cap. Soc. € 3.600.000,00 i.v.

aree e degli immobili al Comune sono a carico del soggetto attuatore.

A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio indisponibile del comune, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia fideiussoria, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi non definiti connessi con gli obblighi posti a carico del soggetto attuatore con la presente convenzione.

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

Il collaudatore in corso d'opera viene designato dal Comune e incaricato dal soggetto attuatore con il procedimento previsto per il collaudatore finale.

OPERA PUBBLICA

La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il soggetto attuatore, nominato formalmente responsabile del procedimento (RUP) della predetta opera pubblica, e la Commissione di Vigilanza del Comune di Verona di cui al successivo art.22 (che può convocare anche un rappresentante degli enti concessionari o gestori dei pubblici servizi), il collaudatore in corso d'opera, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

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

Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

Il soggetto attuatore si impegna a chiedere al comune la designazione del collaudatore/dei collaudatori in corso d'opera/finale; a seguito della designazione - unitamente al disciplinare prestazionale - formalizzata dal Comune, il soggetto attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico e trasmette il relativo contratto al comune designante.

Qualora il soggetto attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, incamerando l'importo necessario mediante escussione parziale della fideiussione.

Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. Eventuali costi ulteriori restano ad esclusivo carico del soggetto attuatore.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate in conformità con quanto previsto dal disciplinare prestazionale e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo e verifica anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere, al fine di certificare le somme effettivamente sostenute con il contributo di sostenibilità per l'opera pubblica, dopo 60 gg. dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al Comune per la determina Dirigenziale di approvazione ed al soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino degli eventuali

difetti costruttivi riscontrati.

In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al soggetto attuatore; il comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporta la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, tranne le aree private vincolate ad uso pubblico.

Il soggetto attuatore edilizio consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere realizzate.

Le spese fiscali, dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree e degli immobili al Comune sono a carico del soggetto attuatore.

A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle aree private interessate dall'Opera Pubblica, patrimonio indisponibile del comune, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia fideiussoria, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi non definiti connessi con gli obblighi posti a carico del soggetto attuatore con la presente convenzione.

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

Il collaudatore in corso d'opera viene designato dal Comune e incaricato dal soggetto attuatore con il procedimento previsto per il collaudatore finale.

Articolo 20 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo e fino alla consegna, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione e all'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore, con la stipula della presente convenzione, nelle more di cessione al comune a seguito del collaudo favorevole, costituisce sin d'ora, su tutte le aree promesse in cessione a favore del Comune di Verona, servitù di pubblico uso. Restano comunque ferme le responsabilità civili e penali a carico del soggetto attuatore previste al primo comma.

Articolo 21 RESPONSABILITÀ E PENALI

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del soggetto attuatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il soggetto attuatore da eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

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

SUPERMERCATO S.p.A. - C.F. 01286500234
37053 VERONA - Via Palestra 1
C.Fisc. PIVA e R.d.I. VR 01286500234
Cap. Soc. € 3.600.000,00 i.v.

convenzione stessa.

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.

In caso d'inosservanza da parte del soggetto attuatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni anche nel caso di:

- a) mancata ultimazione rispettivamente delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dell'opera pubblica entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore edilizio; in tal caso la corrispondente 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 primaria, secondaria e dell'opera pubblica) realizzate; in tal caso la corrispondente fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore edilizio 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; in tal caso la corrispondente fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, 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.

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.

Il Comune, nel caso di accertato ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione e dell'opera 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 dell'opera determinato sulla base del quadro economico del progetto definitivo/esecutivo. 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 di progetto; la penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

Articolo 22 - VIGILANZA DEL COMUNE

1. Il soggetto attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, affidamento e realizzazione, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione.

SUPERMERCATI ROSARIO CEREA S.r.l.
37053 CEREIA - Via Falsarella, 1
C.Fisc. P.IVA 0120890234
Cap. Soc. € 3.600.000,00 I.M.

2. 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.
3. Il Comune, 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.
4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune individuerà il responsabile dell'alta vigilanza per la realizzazione delle opere pubbliche (due rotatorie ed il per recupero del Forte Tomba quale urbanizzazione secondaria) e nominerà la Commissione di vigilanza composta da tre membri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Tale Commissione la quale potrà, tra i compiti attribuitigli dall'ordinamento comunale:
 - a) esercitare il ruolo di referente comunale nel rapporto con il Direttore dei lavori, il Collaudatore ed il responsabile del procedimento urbanistico;
 - b) durante l'esecuzione dei lavori, segnalare al responsabile del procedimento urbanistico/edilizio, qualora non facente parte della Commissione stessa, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'ultimazione delle opere; nonché difformità o varianti rispetto al progetto definitivo/esecutivo eseguite senza titolo abilitativo.

CLAUSOLE FINALI

Articolo 23 - VALIDITÀ' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il piano ha efficacia per dieci anni dalla data di entrata in vigore.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Scaduto il termine di efficacia del piano, resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano stesso.

La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.

Articolo 24 ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'approvazione di eventuali varianti del PI comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal PI medesimo, salvo che i relativi lavori siano oggetto della presente convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace mediante rogito notarile, registrata e trascritta. Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore di disposizioni normative statali, regionali o di Piani sovraordinati.

Articolo 25 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI CONVENZIONALI

Il soggetto attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli oneri 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 dei costruendi edifici ricadenti nell'ambito del PUA. Il detto nulla osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione.

In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore con la presente convenzione permarranno in capo al medesimo, oltre ad essere estese, con il vincolo della solidarietà, al soggetto acquirente.

SUPERMERCATO SAN MARCO S.p.A.
37053 OSTERIA - Via Falsarella, 1
C.Fisc. PIVA e R.I. n. 0128660234
Cap. Soc. € 3.600.000,00 I.V.

La condizione ed il contenuto pattizio previsto dalla presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.

Articolo 26 - REGIME FISCALE

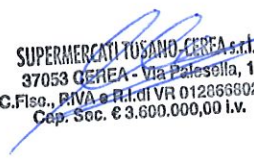
Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico del soggetto attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Articolo 27 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

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

Articolo 28 - Trattamento dati personali

Le parti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi della normativa vigente, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati in relazione al presente atto e successivi adempimenti.


SUPERMERCATI TOSANO-CEREA s.r.l.
37053 CEREA - Via Palese, 1
C.Fisc., RIVA e R.I. di VR 01286680234
Cap. Soc. € 3.600.000,00 i.v.

