

12 GIU. 2014

N. 159916

ANNO TITOLO CLASSE FASCICOLO

06.01

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**  
**per l'attuazione dell'accordo di programma finalizzato alla**  
**REALIZZAZIONE DI OPERE DI VIABILITA' CONNESSE ALLA**  
**RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA SUD DI VERONA**  
**SVINCOLO DI VIA VIGASIO NORD/ SUD**

Elle Immobiliare Spa, c.f. e partita Iva 03818170239, con sede a Verona, in Strada La Rizza 50/a, rappresentata nel presente atto dal consigliere delegato Attilio Lonardi

**Premesso che**

- a) Il Consiglio Comunale del Comune di Verona, con deliberazione n. 91 del 23 dicembre 2011 ha approvato il 1° Piano degli Interventi.  
Il P.I. approvato prevede, tra le opere pubbliche della V Circoscrizione, la realizzazione della viabilità connessa al nuovo svincolo della tangenziale denominato "Nuovo svincolo di via Vigasio" in direzione nord e in direzione sud, opera diretta, per quanto riguarda lo svincolo di "via Vigasio Nord", oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo, a migliorare l'accessibilità al sistema della Tangenziale Sud di Verona sgravando gli esistenti svincoli di Forte Tomba e Strada dell'Alpo come evidenziato in precedenti istruttorie e dalla documentazione allegata
- b) Elle Immobiliare, proprietaria esclusiva dell'area già industriale distinta al NCEU di Verona al F. 366, mappale n. 115, 160, 164, 166, 150, 155, 156, 158 e 162, sita tra le Vie F. Gioia e Via dell'Esperanto, ha proposto al Comune di Verona un intervento di sviluppo e riqualificazione recepito dal Piano degli Interventi (PI) volto alla realizzazione di una grande struttura di vendita, intervento approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011, ed inserito nel P.I. con scheda norma n. 41/1b e rubricato nel Repertorio normativo, Sez. 1, progr 36, rep. 41;
- c) in data 19 Settembre 2013 è stata stipulata, con atto del Notaio Ilario Ripoli n. rep. 32373, n. racc. 7524, Convenzione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 tra Elle immobiliare S.p.A. e Comune di Verona per l'attuazione dell'ambito di intervento del PI di Verona scheda n. 41/1b; attuazione da realizzarsi previa approvazione di apposito Piano Urbanistico Attuativo;
- d) l'art. 4 di detta convenzione prevede espressamente che Elle Immobiliare S.p.A. realizzi direttamente, in conto contributo di sostenibilità, ai sensi dell'art. 157, comma 6, NTO del PI, quota parte dello svincolo NORD della complanare (in entrambe le direzioni est e ovest) su Via Vigasio (Via dell'Esperanto), come meglio indicato nella tavola allegata al presente atto sub [A], nonché l'intera opera di semaforizzazione di Via Gioia;
- e) Il progetto di realizzazione dell'insediamento della grande struttura di vendita è stato assoggettato a procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 20 del D. Lgs. 152/2006; procedimento conclusosi con Determina Dirigenziale n. 1530/13 del 02/04/2013, con la quale la Provincia di Verona ha disposto l'esclusione dello stesso dalla procedura di valutazione ambientale, subordinando il rilascio dell'agibilità di



fabbricati previsti dal progetto, al collaudo delle opere infrastrutturali, a carico del proponente, relative allo svincolo Nord della complanare in direzione est e ovest su via Vigasio;

- f) in tale contesto, Elle Immobiliare si è resa disponibile a cooperare con gli enti pubblici competenti nei limiti delle risorse finanziarie già previste a suo carico nel richiamato Accordo Pubblico Privato quanto al contributo di sostenibilità;
- g) ai fini della realizzazione dell'opera ("Nuovo Svincolo di Via Vigasio Nord/Sud") e dell'attivazione delle relative procedure anche espropriative, il Comune di Verona ha avviato una procedura di Accordo di Programma ex art. 7 LR 11/2004, nell'ambito della quale sono già state svolte fra gli enti competenti le Conferenze dei Servizi del 4 ottobre 2013 e 13 dicembre 2013;
- h) il Progetto Definitivo del nuovo svincolo è stato approvato nelle Conferenze dei Servizi del 4 ottobre 2013 e 13 dicembre 2013, con parere favorevole di Autostrada Bs-Pd e del MIT-SVCA;
- i) per le opere, descritte nel progetto definitivo, è stato preventivato un costo complessivo di euro 4.550.000,00 di cui 3.300.000,00 a carico di Aida Spa o suoi aventi causa ed euro 1.250.000,00 a carico di Elle Immobiliare s.p.a. o suoi aventi causa; il progetto esecutivo dell'opera verrà pertanto predisposto, sottoscritto e presentato congiuntamente da entrambe le parti private;
- j) atteso che la tempestiva esecuzione dell'opera, condizione di agibilità degli interventi edilizi privati all'interno del perimetro della scheda n. 41/1b del PI, dipende anche dall'azione e da procedimenti degli enti pubblici coinvolti nell'accordo di programma, si rende necessario ben coordinare fra loro l'avvio delle prime opere di urbanizzazione ed edilizie private all'interno dell'area", e l'avvio dei lavori inerenti all'opera;

**tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, la scrivente si impegna unilateralmente nei confronti del Comune di Verona a realizzare o a fare realizzare dai propri aventi causa la propria quota parte dell'opera viabilistica "svincolo di Via Vigasio lato nord", nei limiti, alle condizioni e nei termini seguenti.**

#### **ART. 1. Oggetto ed effetti del presente atto unilaterale d'obbligo**

- 1.1.** Col presente atto unilaterale, Elle Immobiliare, per quanto di propria competenza sulla base degli impegni già assunti in data 19.09.2013 nei confronti del Comune con la convenzione n. 32373 rep. – n. 7524 racc. - notaio Ilario Ripoli di Verona, aderisce all'Accordo di programma richiamato in premessa e si obbliga a realizzare a propria cura e spese, nei limiti di seguito precisati, nel rispetto di tutte le leggi, regolamenti o normative specifiche per gli interventi del tipo qui considerato e tenendo conto degli impegni assunti dal Comune nella convenzione con Autostrada BS-VR-VI-PD, quota parte delle opere pubbliche relative allo svincolo Nord di via Vigasio, descritte e riportate nell'elaborato allegato al presente atto sub A Tav. OS-PL.03.



Rimane espressamente esclusa dal presente atto unilaterale d'obbligo la realizzazione della nuova strada di collegamento fra la prima traversa di via Esperanto la rotatoria R1 (intervento denominato A09); opera che, come riconosciuto dallo stesso Comune di Verona, con parere del responsabile Progettazione Urbanistica e del Direttore Area Gestione del Territorio n. prot. 290861 del 24 ottobre 2013, risulta collegata all'attuazione dell'accordo pubblico privato n. 38 della ditta Manni Sipre, del quale costituisce opera di urbanizzazione; accordo a tutt'oggi non ancora sottoscritto dalla ditta interessata.

**1.2.** Il sedime delle opere suddette è in parte di proprietà della Società Autostrada Bs-Pd - la quale ne ha già autorizzato l'utilizzo mediante apposita convenzione con Comune di Verona, in parte di proprietà del Comune di Verona, in parte di proprietà di Elle Immobiliare ed in parte di proprietà di terzi privati.

Pertanto, Elle Immobiliare avvierà l'intervento una volta che le siano state messe a disposizione, nelle forme di legge, le aree necessarie.

**1.3.** Elle Immobiliare si obbliga a realizzare le opere viarie di cui al punto 1.1 a propria cura e spese fino a concorrenza con l'importo previsto a suo carico nell'accordo pubblico privato di cui alla lettera c) delle premesse per le opere di sostenibilità di cui all'art. 4.1 lettera "d" del predetto accordo.

**1.4.** L'obbligo così unilateralmente assunto implica ed include quello di richiedere al Comune e agli altri enti competenti tutte le autorizzazioni o nullaosta che si rendessero necessarie da parte delle Autorità preposte - da leggi e regolamenti - al controllo di impianti del genere di quello oggetto della presente convenzione.

## **Art. 2 - Progetto esecutivo, avvio dei lavori e cronoprogramma**

**2.1.** Elle Immobiliare si impegna, entro il termine massimo di giorni 90 dalla firma dell'Accordo di Programma, a presentare insieme a Aida s.p.a. il Progetto Esecutivo ai sensi del D.lgs n. 163/2006 per la definitiva approvazione, che includerà un cronoprogramma definito sulla base del cronoprogramma per fasi già allegato al presente atto sub B.

**2.2.** La data d'inizio dei lavori sarà determinata nel cronoprogramma definito all'atto di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto dell'esigenza di Elle Immobiliare di avviarli in concomitanza con la realizzazione delle opere previste dal PUA presentato in attuazione della scheda 41\_B1 ATO 4. Gli interventi edilizi subordinati al preventivo rilascio del Permesso di Costruire potranno essere eseguiti in tempi autonomi ed indipendenti, nel rispetto degli obblighi assunti con la sottoscrizione dell'accordo pubblico privato di cui alla lettera c) delle premesse, ripresi ed integrati con la convenzione e le N.T.O. del predetto PUA.

**2.3.** In ogni caso, Elle Immobiliare si impegna a comunicare immediatamente al Comune qualsiasi anomalia dovesse verificarsi in sede di esecuzione delle Opere, rispetto alla programmazione concordata, affinché questo possa tempestivamente comunicarla alla società concessionaria al fine di consentirle l'adozione tempestiva di tutti gli accorgimenti che, caso per caso, si rendessero necessari.

**2.4.** I lavori saranno eseguiti da Elle Immobiliare insieme a Aida s.p.a. o suoi aventi causa nel rispetto del d. lgs. n. 163/2006 e in osservanza del cronoprogramma di cui al precedente punto 2.2.

**2.5.** Nel caso in cui l'accordo di programma o i relativi provvedimenti di attuazione o conseguenti fossero impugnati da terzi e la loro efficacia sospesa in sede giudiziale, Elle Immobiliare si riserva - se reso necessario dai provvedimenti giudiziali - di sospendere in tutto o in parte l'adempimento dei propri obblighi per tutta la durata del giudizio fino alla decisione.



### **Art. 3 Prescrizioni particolari per l'esecuzione dei lavori**

**3.1.** Elle Immobiliare assume a proprio carico, nei limiti della quota di competenza, le spese per la direzione lavori, per il coordinamento per la sicurezza e per il collaudo delle opere, ferma restando la sorveglianza del Comune ai sensi del successivo punto 4.1.

**3.2.** Ove i lavori comportassero limitazioni al traffico, Elle Immobiliare darà preventiva comunicazione ad Autostrada BS-VR-VI-PD delle operazioni necessarie, che verranno comunque effettuate secondo le modalità e prescrizioni indicate dalla Società stessa

**3.3.** Elle Immobiliare si obbliga inoltre a provvedere, sempre per la parte di propria competenza, a propria cura e spese, alla realizzazione di tutte le opere complementari ed accessorie che fossero ritenute assolutamente necessarie, a giudizio della società di gestione autostradale, come evidenziate nell'istruttoria di approvazione del Progetto Esecutivo e fatti salvi i casi e/o esigenze impreviste rilevate in corso d'opera, purché tali opere non comportino aggravii di costo superiori all'importo globale delle opere di sostenibilità previsto nell'accordo pubblico privato di cui in premessa, salvo diverso accordo ai sensi di quanto sopra previsto al punto 1.3.

**3.4.** Elle Immobiliare si impegna ad osservare tutte le vigenti norme in materia di opere pubbliche e di sicurezza nei cantieri, anche mediante l'utilizzo di apposite protezioni e segnaletica adeguata, per l'esecuzione dei lavori in presenza di traffico. Si impegna, altresì, a osservare le altre leggi e normative regolanti la materia e le eventuali prescrizioni impartite durante i lavori dalla società Autostrade BS-VR-VI-PD o dai suoi tecnici durante la realizzazione delle opere interessanti la proprietà autostradale, per la salvaguardia del traffico e patrimonio autostradale.

**3.5.** Elle immobiliare prende atto che durante la realizzazione delle Opere dovrà essere sempre garantita l'agibilità del traffico in tangenziale e si impegna a ripristinare, a proprie cura e spese, tutti quei manufatti e/o servizi di proprietà della Società eventualmente danneggiati, rimossi o spostati per consentire la realizzazione delle Opere. Pertanto:

a) i lavori medesimi saranno effettuati evitando per tutto quanto possibile che venga interrotto o rallentato, salvo che per breve tempo, il traffico in tangenziale, ad eccezione di quanto convenuto col cronoprogramma lavori anzidetto;

b) Nei casi in cui inevitabilmente le fasi di lavoro comportassero limitazioni al traffico, le operazioni necessarie dovranno essere preventivamente comunicate alla società Autostrade BS-VR-VI-PD ed effettuate secondo le modalità e prescrizioni indicate dalla Società stessa secondo quanto stabilito nell'accordo di programma intervenuto tra la stessa ed il Comune di Verona;

c) Elle Immobiliare prende atto che, per sopravvenute esigenze di tutela della sicurezza e scorrevolezza del traffico in tangenziale, Autostrade BS-VR-VI-PD potrà temporaneamente disporre in ogni momento l'immediata sospensione dei lavori senza che si possano avanzare diritti di rimborsi o indennità di sorta.

d) Qualora l'esecuzione delle opere medesime dovesse interessare servizi di qualsivoglia natura, aerei o interrati, di proprietà di terzi, Elle Immobiliare si impegna a richiedere ai legittimi proprietari il consenso alla sistemazione ed a provvedere, a propria cura e spese, in caso di consenso, agli opportuni lavori;

e) Elle Immobiliare si impegna a comunicare immediatamente a Autostrade BS-VR-VI-PD ogni anomalia verificatasi in sede di esecuzione delle opere rispetto alla programmazione concordata, affinché questa possa adottare o richiedere tempestivamente tutti gli accorgimenti che, caso per caso, si rendessero necessari.



## **Art. 4 Controlli e agibilità dell'opera**

**4.1.** Tutti i lavori di competenza dell'obbligata saranno svolti a cura di Elle immobiliare o dei suoi aventi causa sotto l'alta sorveglianza del Comune di Verona.

**4.2.** Ultimati i lavori relativi allo svincolo Nord, oggetto del presente atto unilaterale d'obbligo, Elle Immobiliare e Aida s.p.a. richiederanno tempestivamente la visita di ricognizione e di agibilità agli effetti della sicurezza della circolazione, da parte di un funzionario tecnico delegato espressamente dal MIT - SVCA. A tale visita parteciperanno funzionari tecnici della Società concessionaria dell'autostrada, del Comune e della Scrivente. L'esito di tale visita sarà fatto risultare da un apposito verbale.

**4.3.** Una volta redatto il suddetto verbale con esito positivo verrà messa in funzione la viabilità realizzata.

**4.4.** Ove necessario, ai fini del rilascio della agibilità degli edifici privati di cui alla scheda norma 41\_B1, in attesa dell'emissione della certificazione di collaudo, Elle Immobiliare potrà richiedere un provvedimento che consenta comunque la messa in funzione delle opere, ove rispondenti a tutti i requisiti di sicurezza e funzionalità.

**4.5.** Elle Immobiliare assume la responsabilità della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sino alla data di emissione della certificazione definitiva occorrente alla messa in esercizio del tratto di viabilità in oggetto.

**4.6.** Il Collaudatore Tecnico Amministrativo, designato dal MIT-SCVA, verrà liquidato pro quota da Elle Immobiliare.

**4.7.** La Scrivente si assume pro quota l'onere delle spese per le visite di collaudo, per le prove di carico e per qualsivoglia altra verifica che si ritenesse necessario far eseguire.

## **Art. 5. Cauzioni e garanzie. Penale per il ritardo**

**5.1.** Per l'esecuzione a regola d'arte degli interventi e nel rispetto di quanto stabilito nel precedente art. 2, Elle Immobiliare presenterà al momento dell'approvazione del progetto esecutivo o, se anteriore, al momento del rilascio del primo titolo edilizio inerente agli interventi da realizzare all'interno del perimetro della scheda n. 41\_B1 ATO 4 del PI, idonea garanzia fideiussoria in misura pari al valore complessivo delle opere di sostenibilità previste nell'accordo pubblico-provato di cui alla lettera c) delle premesse per un importo pari a € 1.250.000,00

**5.2.** Per la responsabilità civile causata da eventuali danni di qualsiasi natura prodotti dai lavori sulla proprietà autostradale o sui terzi, Elle Immobiliare costituirà pro quota a favore di Autostrada BS-VR-VI-PD, prima dell'inizio dei lavori, una fideiussione assicurativa a prima richiesta per un importo pari a € 213.000,00, fermo restando l'eventuale maggior danno. La garanzia potrà essere escussa a semplice richiesta, con rinuncia di ogni eventuale eccezione e con esclusione del beneficio di cui all'art. 1944, comma 2, c.c. e del termine di cui all'art. 1957, comma 1, c.c.

**5.3.** La garanzia di cui al punto che precede verrà estinta con le modalità previste dall'art. 13 dell'accordo di programma.

**5.4.** Elle Immobiliare si obbliga a inserire nel contratto di appalto una clausola penale che, per ogni giorno di ritardo oltre il termine indicato nel cronoprogramma di cui al precedente punto 2.2., preveda a titolo di penale la corresponsione a favore del Comune di Verona ovvero, su indicazione del Comune stesso, direttamente a favore di Autostrada Brescia-Verona s.p.a., di un congruo importo rapportato a quello preventivo dei lavori.

## Art. 6. Previsioni finali

Il presente atto unilaterale d'obbligo si inserisce all'interno di un accordo amministrativo, accedendovi, e dal quale dipende ed è condizionato, e come tale è esente da imposta di registro. Si invoca per questo atto l'applicazione dell'art. 16 – Tabella all. "B" del DPR 26 ottobre 1972, n. 642 (esenzione del bollo).

Verona 12/06/2014

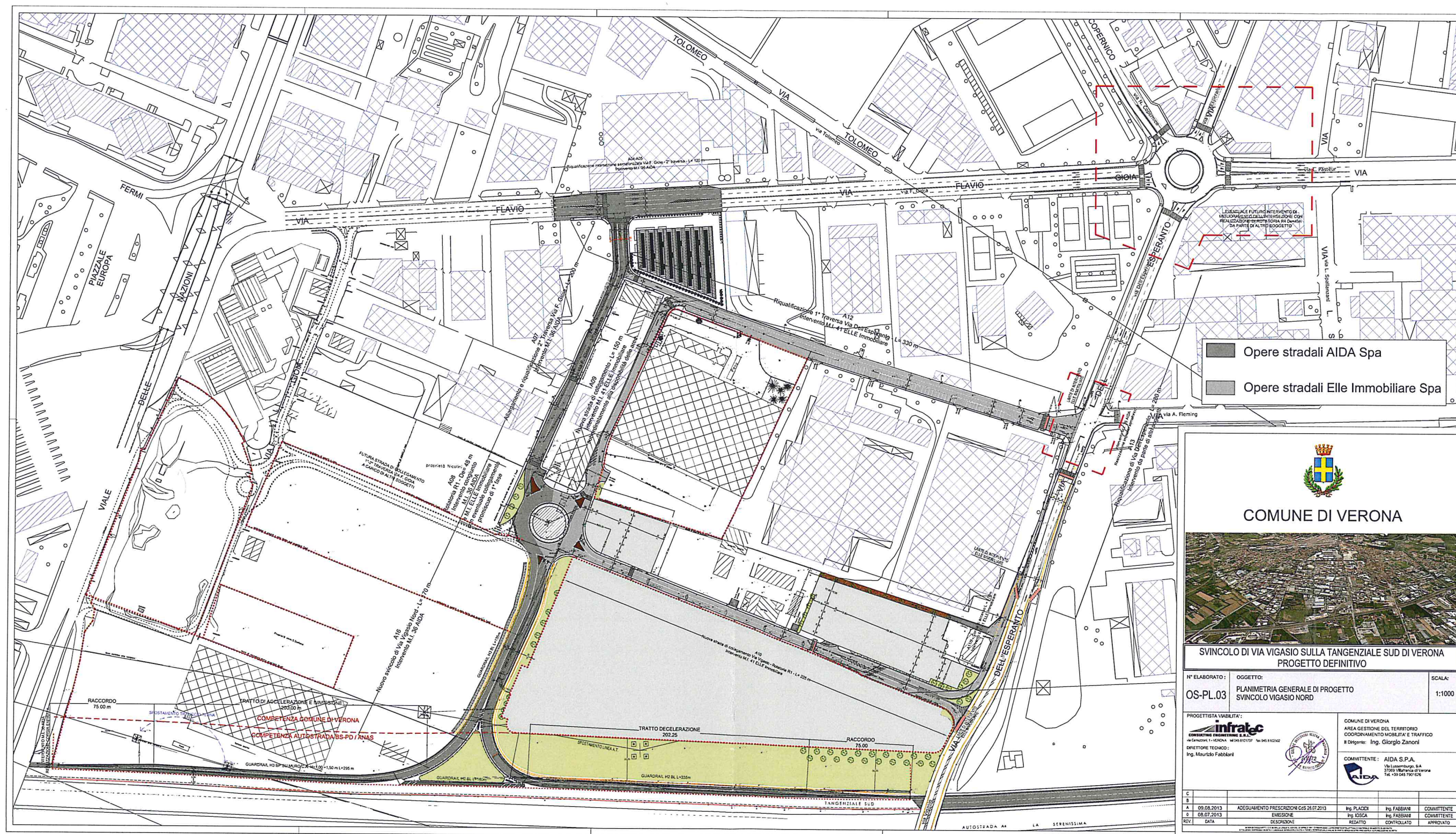
All.ti:

sub. A elaborato Tav. OS-PL.03

sub. B cronoprogramma

**ELLE IMMOBILIARE**  
S.p.A.  
*Leuana*





ELLE IMMOBILIARE  
S.p.A.



PROGRAMMA PRELIMINARE DI ATTUAZIONE DELLO SVINCOLO DI VIA VIGASIO (LATI NORD E SUD)

|                                                                                  | MESE 1 | MESE 2 | MESE 3 | MESE 4 | MESE 5 | MESE 6 | MESE 7 | MESE 8 | MESE 9 | MESE 10 | MESE 11 | MESE 12 |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
| <b>SVINCOLO NORD</b>                                                             |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| MESSA A DISPOSIZIONE DELLE AREE                                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| REALIZZAZIONE OPERE PROVVISORIALI E<br>RISOLUZIONE INTERFERENZE (TERNA)          |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| REALIZZAZIONE SOTTOSERVIZI TRAVERSA VIA GIOIA<br>E NUOVA STRADA ELLE IMMOBILIARE |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| OPERE FUORI SEDIME AUTOSTRADALE                                                  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| OPERE IN SEDIME AUTOSTRADALE                                                     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| ADEGUAMENTO TRAVERSA VIA GIOIA E NUOVA<br>STRADA ELLE IMMOBILIARE                |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| COLLEGAMENTO A SVINCOLO E COMPLETAMENTI                                          |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| VERIFICA CORRETTA ESECUZIONE E MESSA IN<br>ESERCIZIO                             |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |

|                                         | MESE 1 | MESE 2 | MESE 3 | MESE 4 | MESE 5 | MESE 6 | MESE 7 | MESE 8 | MESE 9 | MESE 10 | MESE 11 | MESE 12 |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
| <b>SVINCOLO SUD</b>                     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| MESSA A DISPOSIZIONE DELLE AREE         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| REALIZZAZIONE OPERE PROVVISORIALI       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| OPERE FUORI SEDIME AUTOSTRADALE         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| OPERE IN SEDIME AUTOSTRADALE            |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| ADEGUAMENTO VIA VIGASIO                 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
| COLLEGAMENTO A SVINCOLO E COMPLETAMENTI |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |

NB: i tempi per la risoluzione dell'interferenza posta dal traliccio potranno essere confermati solo dopo il progetto e i cronoprogramma sviluppati da Terna

  
**ELLE IMMOBILIARE**  
S.p.a.