

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA ED IL SISTEMA DEI SERVIZI

ai sensi del Piano degli interventi del Comune di Verona, NTO - Parte 2, Titolo 3 e L.R. n. 27/2003 - art. 24, comma 1

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ in Verona, nella Residenza Municipale, davanti a me _____ con l'assistenza dei testimoni noti, idonei e richiesti, Signori:

tra

l'arch. Mauro Grison, nato a Venezia il 21/09/1955, domiciliato per la carica a Verona ove appresso, che interviene in questo atto in rappresentanza del Comune di Verona nella sua qualità di Dirigente dell'U.O. Pianificazione Territoriale del Comune di Verona, con sede in Verona, Piazza Brà n.1, C.F. 00215150236, tale nominato con Decreto del sindaco di Verona n. ____ del _____, in virtù dell'art. 107 comma 3 lettera c) del D. Lgs 18 agosto 2000 n 267,

e il richiedente:

_____, legale rappresentante _____, nato a _____
il ____/____/____ domiciliato a _____ via _____ n. ____

in qualità di proponente il progetto di opera di interesse pubblico in variante di cui alla presente Convenzione, che nel prosieguo verrà indicato, per brevità, come Soggetto attuatore.



PREMESSO CHE

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 ed efficace dal 28 febbraio 2008, ai sensi dell'art. 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 è stato approvato il *Piano degli Interventi* del Comune di Verona, efficace dal 13 marzo 2012;
- il *Piano degli Interventi* del Comune di Verona, all'art. 115 delle N.T.O. prevede che il sistema dei servizi in cui si articola la *Città Pubblica* sia costituito dall'insieme degli immobili adibiti ad impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio e ne assicurano la pubblica fruibilità;
- l'art. 116 - *Modalità attuative del sistema dei servizi* prevede che il Comune, ai sensi dell'art. 118 della Costituzione ed in applicazione del principio di sussidiarietà orizzontale, favorisca l'attuazione del sistema dei servizi previsti dal PI nella *Città Pubblica* e lo svolgimento delle attività di interesse generale in esso previsti su autonoma iniziativa dei cittadini, singoli ed associati, enti ed imprese, oltre che su propria iniziativa;
- il medesimo articolo prevede altresì al punto b) del comma 2 che, in attuazione delle previsioni conformative del PI, il sistema dei servizi possa essere conseguentemente attuato su iniziativa e proprietà privata, in regime di convenzione con il Comune che ne regoli le modalità di progettazione, realizzazione e gestione, le condizioni minime di efficienza ed efficacia, i parametri minimi di quantità e qualità relativi all'erogazione dei servizi, la disciplina delle condizioni economiche per l'accesso e le modalità di fruizione dei servizi allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderli accessibili a tutti;
- l'art. 117 - *Il concorso dei privati alla realizzazione e gestione dei servizi* prevede inoltre che l'attuazione del sistema dei servizi possa essere esercitata dai privati mediante convenzionamento degli interventi con il Comune i cui contenuti assicurino:
 - a. la sostenibilità economica dell'intervento e dell'esercizio in regime di libero mercato, salvaguardando l'accessibilità e la funzione sociale;
 - b. lo svolgimento delle funzioni di interesse generale previste dal PI per la *Città Pubblica*;
 - c. la possibilità per il Comune di svolgere il necessario controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi.
- il medesimo articolo prevede altresì che l'offerta di servizi da parte del privato si attui mediante la presentazione di una proposta che, unitamente allo schema di convenzione, potrà essere sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale e, qualora risulti in difformità dallo strumento urbanistico vigente, se ritenuta di rilevante interesse pubblico potrà essere approvata con la procedura prevista per i progetti pubblici o di interesse pubblico in variante al PI.
- in data 2 aprile 2012 (P.G. 75907) il Soggetto attuatore ha presentato all'approvazione del Comune un progetto di opera di interesse pubblico su immobili di proprietà privata, in variante al *Piano degli Interventi*, relativo a:
 - a. la realizzazione di **servizi all'aria aperta** destinati ai quartieri e ai cittadini della 5^a Circoscrizione: strutture sportive (campi da calcetto, basket, tennis...), orti per anziani ed altre attività accessorie (tra cui spogliatoi, area relax, ristorazione, bar,

foresteria) che andranno ad integrare i servizi ricreativi (piscina, beach volley, area barbecue) già presenti nel contesto dell'agriturismo esistente e che verranno, anch'essi, aperti alla fruizione pubblica;

b. il Centro di campagna intende inoltre rispondere ad una più estesa domanda di un turismo etico del **tempo libero**, offrendosi come centro servizi per la fruizione del territorio aperto (trekking a cavallo, percorsi ciclabili, percorsi della salute, agricoltura al consumo grazie ad un mercatino periodico di prodotti "bio"...) in un ambito, l'area delle risorgive, che può essere valorizzata anche grazie alla rete della mobilità dolce e alla creazione di attrezzature che permettano l'interscambio e la sosta.

- dalla proposta emergono elementi di interesse pubblico, rilevati nella Relazione di Giunta predisposta a firma dei dirigenti i coordinamenti *Pianificazione territoriale* e *Progettazione urbanistica Qualità urbana*, del Direttore di Area e del Vicesindaco con delega all'Urbanistica, come di seguito riassunti:

a. la fruizione degli impianti sportivi e degli orti per anziani a prezzi agevolati e convenzionati per i residenti della 5^a Circoscrizione;

b. la messa a disposizione di un'area destinata ad un mercato periodico di prodotti "BIO" per le aziende agricole locali;

c. la messa a disposizione gratuita per tre volte all'anno dell'area polivalente, per le manifestazioni che la 5^a Circoscrizione riterrà di organizzare o patrocinare;

- nella seduta del 27 aprile 2012 la Giunta Comunale ha preso atto della proposta ivi descritta, esprimendo parere favorevole e conferendo in data 7 maggio 2012 (Rep. N. 1080/2012) incarico ai coordinamenti *Pianificazione territoriale* e *Progettazione urbanistica Qualità urbana* di predisporre gli atti necessari per il perfezionamento della pratica;
- in data 8 agosto 2012 il progettista arch. Paolo Fossati ha depositato presso il Genio Civile di Verona asseverazione della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica, corredata dei seguenti elaborati: Relazione tecnica; Tav. 00 – Impianto generale ed uso del suolo; Tav. 01 – Stato di fatto; Tav. 02 – Impianto generale e scheda norma;
- in data 24 agosto 2012 (Prot. n. 385578/6300090000) la Segreteria regionale per l'Ambiente ha trasmesso la presa d'atto dell'asseverazione, a firma del dirigente Ing. G.P. Marchetti, prevenuta al Protocollo Generale del Comune di Verona in data 28 agosto 2012 (P.G. 196325);
- in data 28 gennaio 2013 (P.G. 29546) il Soggetto attuatore ha depositato il Progetto preliminare dell'opera e, contestualmente, una Relazione ove vengono evidenziati gli elementi di pubblica utilità che emergono dalla proposta e dalla relativa struttura di convenzione;
- il Soggetto attuatore dichiara di essere proprietario degli immobili interessati dall'opera in variante urbanistica e meglio indicati nell'estratto catastale che si allega al presente atto per formarne parte integrante (in Tav. 00): Foglio n. 397 particelle n. 10, 17 (parte), 131, 377 (parte), 378, 379 per una superficie fondiaria di circa 53.000 mq;
- in data 8 febbraio 2013 è stata convocata¹ dal Dirigente del *Coordinamento Pianificazione territoriale* arch. Mauro Grison, una conferenza di servizi che ha avuto luogo in data 19 febbraio 2013, presso la sala riunioni dell'Area Gestione del territorio in via Pallone, 9 a Verona;

¹ Ai sensi dell'art. 14bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e dell'art. 19 del *Regolamento comunale in materia di procedimento amministrativo*.

- il progetto, redatto dai tecnici:

arch. Paolo Fossati, CF _____, nato a _____ il __/__/__, iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona sez. A n. 1109;

arch. Luca Fossati, CF _____, nato a _____ il __/__/__, iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona sez. A n. 1422;

è stato modificato ed integrato secondo gli esiti della sopracitata conferenza di servizi. La documentazione risulta pertanto costituita dai seguenti elaborati:

FASCICOLO	ELABORATO	DATA	DESCRIZIONE	SCALA
PROGETTO PRELIMINARE	Tav. 00	01/2013	Corografia ed estratto catastale	Varie; 1:2000
	Tav. 01	01/2013	STATO DI FATTO e rilievo plano-altimetrico	1:500
	Tav. 02	01/2013	Impianto generale di PROGETTO	1:500
	Tav. 2.1	01/2013	Impianto generale di PROGETTO e uso del suolo	varie; 1:500
	Tav. 03	01/2013	Area gioco calcio; planimetria e profili di PROGETTO	1:200
	Tav. 04	01/2013	Area gioco calcio: spogliatoi e campi gioco; pianta e sezioni di PROGETTO	1:100
	Tav. 05	01/2013	Ampliamento edificio esistente destinato a servizi accessori	1:100
	Tav. 5.1	03/2013	Ampliamento e cambio d'uso di porzione edificio esistente	1:100
	A 1	01/2013	Relazione tecnica e illustrativa	
	A 2	01/2013	Calcolo sommario di spesa	
	A 3	01/2013	Prime note sulla sicurezza	
	A 4	01/2013	Studio di prefattibilità ambientale	
	A 5	02/2013	Calcolo analitico della SUL (Superficie Utile Lorda)	
	A 6	02/2013	Cronoprogramma	
	A 7	02/2013	Calcolo abitanti equivalenti	
	A 8	02/2013	Utenze elettriche	
	A 9	02/2013	Quadro sommario SPESE-RICAVI	
	A 10	02/2013	Strada Marzar - messa in sicurezza: Tavola e Relazione	1:200
VARIANTE URBANISTICA	B 1	01/2013	Relazione di variante	
	Tav. 1/2	01/2013	Disciplina regolativa estratto PI – stato approvato e modificato	1:5000
	Tav. 2/2	01/2013	Disciplina operativa estratto PI – stato approvato e modificato	1:5000
COMPATIBILITÀ IDRAULICA	C 1	08/2012	Asseverazione ai sensi delle DGRV 3637/2002 e 2948/2009 della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica	
	C 1.0	07/2012	Tav. 00 – Impianto generale e uso del suolo	
	C 1.1	07/2012	Tav. 01 – Stato di fatto	
	C 1.2		Tav. 02 – Impianto generale	
	C 2	08/2012	Presa d'atto dell'asseverazione da parte della Segreteria Regionale per l'Ambiente – GENIO CIVILE DI VERONA (Prot. N° 385578/6300090000)	
CONVENZIONE	D 1		Schema di convenzione	
	D 2		Parametri qualitativi e quantitativi minimi di erogazioni dei servizi	

agli atti della deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del __/__/__ di approvazione del progetto di opera pubblica e contestuale adozione di variante e della deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del __/__/__ di approvazione, una volta esperite le procedure di pubblicazione e deposito di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004, della variante che le parti dichiarano di conoscere;

- il Consiglio Comunale con le delibere sopra evidenziate ha riconosciuto l'interesse pubblico di quest'opera sia per quanto concerne le aree destinate agli usi pubblici e alla mobilità ciclo-pedonale, sia per quanto concerne le aree

destinate a servizi accessori compatibili con le caratteristiche di zona e ha, conseguentemente, adottato prima ed approvato poi il progetto e lo schema di convenzione con le deliberazioni sopra richiamate, regolarmente esecutive, allegati sub ____ e sub ____, dando mandato al Dirigente dell'U.O. Pianificazione Territoriale di stipulare la presente Convenzione;

- il progetto approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____/____/____ non comporta alcun onere per il Comune, in quanto le opere ivi previste sono a totale carico del Soggetto attuatore;

VISTA

- la Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27, in particolare all'Art. 2 - comma 2, punto d) e all'Art. 24 - *Localizzazione delle opere pubbliche in difformità dagli strumenti urbanistici e territoriali*;

CONSIDERATO

- che l'*Ambito Territoriale Omogeneo* (ATO) n. 10 rivela un deficit nell'attuale dotazione di aree per servizi, come risulta dalla *Relazione programmatica* del PI (Tab. 5.1 a pag. 49) e come rilevato dalla *Relazione di variante* - elaborato B1 (fascicolo *Variante urbanistica*);
- l'opportunità fornita dall'iniziativa oggetto della presente Convenzione, in quanto concorre ad incrementare la dotazione di standard quantitativi di urbanizzazione come definiti dalle vigenti disposizioni di legge (D.P.R. 380/2001 e L.R. 11/2004) e dalle NTO (artt. 18 e 19) del *Piano degli interventi*;
- l'interesse pubblico sotteso alla proposta di attuazione del Sistema dei servizi della *Città pubblica* in regime di sussidiarietà orizzontale, come descritta nella presente Convenzione e nella documentazione ad essa allegata, relativa al progetto approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____/____/____.

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune ed il Soggetto attuatore in ordine alla realizzazione del progetto di opera di interesse pubblico di cui trattasi e alla sua gestione, le parti intervenute, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.



PARTE I – NORME GENERALI E ATTUAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI DA PARTE DEI PRIVATI IN REGIME DI SUSSIDIARIETÀ

ART. 1

VALORE DELLA PREMESSA E PRINCIPIO DI LEALE COLLABORAZIONE

1. La premessa, gli atti, gli elaborati, gli allegati e le disposizioni in essa richiamati, unitamente al *Piano degli interventi* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. I firmatari della presente Convenzione si impegnano a darvi attuazione con spirito di leale collaborazione contribuendo, ognuno per quanto di competenza, a perseguire gli obiettivi di interesse pubblico indicati e secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti.

ART. 2

OGGETTO E CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

1. L'intervento ha per oggetto un'opera di interesse pubblico su immobili di proprietà privata, in variante al Piano degli Interventi, relativo a:
 - a. la realizzazione di servizi all'aria aperta destinati ai quartieri e ai cittadini della 5^a Circoscrizione: strutture sportive (campi da calcetto, basket, tennis...), orti sociali ed altre attività accessorie (tra cui spogliatoi, area relax, ristorazione, bar, foresteria) che andranno ad integrare i servizi ricreativi (piscina, beach volley, area barbecue) già presenti nel contesto dell'agriturismo esistente e che verranno, anch'essi, aperti alla fruizione pubblica;
 - b. il *Centro di campagna* intende inoltre rispondere ad una più estesa domanda di un turismo etico del tempo libero, offrendosi come centro servizi per la fruizione del territorio aperto (trekking a cavallo, percorsi ciclabili, percorsi della salute, agricoltura al consumo grazie a manifestazioni finalizzate promuovere le produzioni locali) in un ambito, l'area delle risorgive, che può essere valorizzata anche grazie alla rete della mobilità dolce e alla creazione di attrezzature che permettano l'interscambio e la sosta.
2. La presente Convenzione regola le modalità di progettazione, realizzazione e gestione, le condizioni minime di efficienza ed efficacia, i parametri minimi di quantità e qualità relativi all'erogazione dei servizi, la disciplina delle condizioni economiche per l'accesso e le modalità di fruizione dei servizi - allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderli accessibili a tutti - di un ambito la cui localizzazione, i cui parametri urbanistici ed estremi catastali sono riportati in premessa e negli elaborati allegati alla presente Convenzione, a formarne parte integrante e sostanziale.
3. La presente Convenzione disciplina, ai sensi dell'art. 117 delle NTO del PI, le obbligazioni che il Soggetto attuatore assume nei confronti del Comune di Verona per la realizzazione della proposta al fine di garantire:
 - a) la sostenibilità economica dell'intervento e dell'esercizio in regime di libero mercato, salvaguardando l'accessibilità e la funzione sociale;
 - b) lo svolgimento delle funzioni di interesse generale previste dal PI per la *Città Pubblica*;
 - c) la possibilità del Comune di svolgere il necessario controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi.

ART. 3

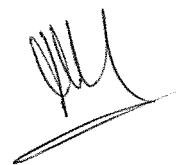
AMMONTARE PRESUNTO DELL'INVESTIMENTO E SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DELL'INTERVENTO E
DELL'ESERCIZIO IN REGIME DI LIBERO MERCATO

1. L'importo complessivo dell'investimento per la realizzazione dell'opera è stimato in € 1.923.730,00 oneri di progettazione e della sicurezza, IVA e oneri fiscali e previdenziali esclusi, come risulta dal *Calcolo sommario di spesa* - elaborato A2 (fascicolo *Progetto preliminare*).
2. Il Soggetto attuatore si impegna a reperire il finanziamento delle somme necessarie per la realizzazione dei lavori, come riportate nel *Calcolo sommario di spesa*. Tali finanziamenti saranno assunti esclusivamente dal Soggetto attuatore, senza alcun onere, obbligo o garanzia a carico dell'Amministrazione comunale. Nel caso in cui il Soggetto attuatore intenda ricorrere a forme di finanziamento con istituti di credito, lo stesso si assumerà l'onere del mutuo senza alcun obbligo nei confronti dell'Amministrazione.
2. Il Soggetto attuatore si impegna a gestire funzionalmente le opere realizzate per tutta la durata della presente Convenzione, facendo propri gli eventuali proventi della gestione stessa. Come gestione si intende l'erogazione di servizi sportivi, ricreativi e per il tempo libero, nonché altre attività connesse ed accessorie derivanti dall'esercizio funzionale dell'intera struttura e di tutte le attività previste nel progetto.
3. Qualunque eventuale maggiore spesa rispetto a quanto qui previsto, derivante da maggiori costi di gestione o di costruzione, non potrà in alcun modo incidere nei rapporti contrattuali tra Amministrazione e Soggetto attuatore.
4. Il Soggetto attuatore garantisce la sostenibilità economica degli oneri di realizzazione e di gestione assunti a proprio carico con la presente Convenzione sulla base del *Quadro sommario spese-ricavi* - elaborato A9 (fascicolo *Progetto preliminare*), di cui attesta l'attendibilità.

ART. 4

TERMINI PER LA STIPULAZIONE E DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione dovrà essere stipulata e tradotta in atto pubblico notarile entro 60 (sessanta) giorni dalla data di efficacia della variante urbanistica cui accede.
2. Per le parti attuate nei termini di cui al successivo art. 8, la presente Convenzione avrà durata a tempo indeterminato, fino ad eventuale variazione dello strumento urbanistico.



PARTE II – USI DEL TERRITORIO E PARAMETRI; PROCEDIMENTO AUTORIZZATIVO E REALIZZAZIONE DELL'OPERA

ART. 5

USI DEL TERRITORIO E PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED ECOLOGICI

1. Il progetto del *Centro di campagna Letizia* prevede la messa in atto di un insieme di opere di riassetto degli spazi aperti per una superficie fondiaria di mq 53.000 circa, fatti salvi i più precisi in sede di successivo frazionamento catastale, ascrivibili alla disciplina generale di *verde, servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico* come definiti alle NTO del PI, Parte 2, Titolo 3 Capo 2 e come individuati e classificati nel *Repertorio normativo – Sezione 10*.

2. La Superficie Utile Lorda (SUL) massima di nuova edificazione nell'ambito dell'area interessata dal progetto viene fissato in mq 825, al netto della SUL esistente ed autorizzata di cui al successivo art. 6 comma 3. Le tavole grafiche, insieme agli elaborati A1 – *Relazione tecnica* e A5 - *Calcolo analitico della SUL* (fascicolo *Progetto preliminare*) permettono di rilevare come la SUL complessiva – destinata a servizi accessori di cui alle NTO del PI, art. 122 lettere V ed A – sia articolata come segue:

- mq 150 destinati a BAR, RISTORAZIONE (U3.1);
- mq 150 destinati ad AREA RELAX con eventuale SAUNA, BAGNO TURCO (U3.2);
- mq 685 destinati a SPOGLIATOI, DEPOSITO, INFERMERIA (U3.2)²;
- mq 140 destinati a FORESTERIA (U4.3f);

Per un totale di mq 1125, esito della somma della nuova edificazione prevista (mq 825) e della SUL esistente oggetto di cambio di destinazione d'uso (mq 300).

3. Il Progetto preliminare, parte integrante della presente Convenzione, definisce sia il progetto ed uso del suolo sia - per ciascun corpo di fabbrica - le tipologie, il piano d'imposta, le altezze massime, ed ogni altro parametro dimensionale e di destinazione d'uso qualificante il progetto stesso. Per quanto non previsto e disciplinato dal Progetto preliminare e dalla presente Convenzione si farà riferimento alle norme richiamate al comma 1 del presente articolo, in quanto applicabili.

ART. 6

RILASCIO DEI NUOVI TITOLI ABILITATIVI E CONVERSIONE DEI PRECEDENTI

1. Gli interventi previsti dalla presente Convenzione, come definiti negli elaborati del *Progetto preliminare* approvato e della contestuale variante urbanistica, potranno essere realizzati - in alternativa al *Permesso di costruire* - mediante *Denuncia di inizio attività* (DIA) presso il competente *Coordinamento Edilizia privata* - SUAP, in quanto in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche, ai sensi del DPR 380/2001, art. 22 comma 3 lettera c); ferma restando la previa acquisizione presso gli enti e gli uffici competenti di tutti

² I 685 mq di nuova SUL destinati a spogliatoi ed altri locali accessori, includono anche 125 mq di SUL derivanti dalla copertura con pannelli fotovoltaici del blocco servizi, attualmente scoperti, adiacente alla piscina esistente.

i pareri, nulla osta e autorizzazioni necessarie, in relazione alle nuove costruzioni e ai cambi di destinazione d'uso dei locali di cui al successivo comma 3 del presente articolo.

2. La DIA o le istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi sono subordinati alla preventiva stipula della presente Convenzione ed agli adempimenti prescritti in sede di conferenza di servizi del 19 febbraio 2013, come richiamati nel parere tecnico istruttorio in data 15 marzo 2013.

3. Il Soggetto attuatore dà atto che, nell'ambito disciplinato dalla variante urbanistica e dalla presente Convenzione, sono state precedentemente assentite ed in corso di esecuzione, con data inizio lavori il 24 aprile 2011, le seguenti opere:

- *Intervento di ampliamento edificio ad uso residenziale e riorganizzazione attività agrituristica*, autorizzato ai sensi della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14 - PIANO CASA con DIA n. 06.03/002279 presentata in data 23 marzo 2011;
- *ulteriore ampliamento dell'edificio ad uso residenziale*, assentito con variante in corso d'opera ai sensi della Legge Regionale 9 luglio 2011, n. 13 - PIANO CASA mediante DIA n. 06.03/001444 presentata in data 14 febbraio 2013 e corredata di relativo impegno alla residenza anagrafica per almeno 24 mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità, sottoscritto dal sig. Misurelli Maurizio in data 12 febbraio 2013;

4. Il Soggetto attuatore si impegna a presentare, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di stipula della presente Convenzione e contestualmente alla prima DIA che attua le previsioni della variante urbanistica, istanza di conversione dei provvedimenti abilitativi di cui al precedente comma 3, al fine di conformarli alle nuove previsioni urbanistiche approvate.

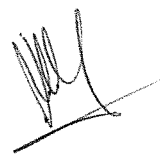
5. Il soggetto attuatore, assume sin d'ora l'impegno a conguagliare il Comune - in conformità alle disposizioni vigenti alla data di efficacia del titolo di conversione - qualora nel corso del medesimo procedimento di conversione emergesse che, rispetto ai presupposti legittimanti vigenti alla data di rilascio dei titoli abilitativi originari, sia necessaria la ridefinizione del contributo concessorio in relazione agli oneri o incentivi applicati ai sensi della L.R. 14/2009, come successivamente modificata ed integrata dalla L.R. 13/2011.

6. Il procedimento di conversione dovrà altresì recepire la modifica dei presupposti legittimanti i titoli abilitativi di cui al precedente comma 3 nel passaggio dall'applicazione della L.R. 14/2009, come successivamente modificata ed integrata dalla L.R. 13/2011, all'applicazione delle previsioni urbanistiche approvate con la presente variante urbanistica.

ART. 7

PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELL'OPERA; VARIANTI AL PROGETTO

1. La progettazione definitiva ed esecutiva ed i relativi lavori dovranno essere eseguiti in conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, prevenzione incendi, barriere architettoniche e di tutte le altre norme di legge vigenti all'atto della presentazione dei progetti.



2. Il progetto dovrà mostrare coerenza con il *Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria* (PQA)³ in materia di riduzione delle emissioni in atmosfera, con particolare riferimento alle seguenti azioni:

AT – STRU3 *Incentivazione ciclabilità con percorsi ciclo-pedonali*, attraverso la realizzazione di un parcheggio coperto per biciclette;

APIAN – STRU2 *Adozione di norme e piani di gestione territoriale che contribuiscano alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e alla mitigazione dell'impatto*, attraverso la connettività delle reti ciclabili, la presenza di zone cuscinetto, di barriere arbustive e la previsione di ombreggiatura con alberi delle piazzole di sosta per le auto.

3. Il progetto dovrà mostrare coerenza con il *Piano di Azione per l'Energia Sostenibile* (PAES)⁴ in materia di risparmio energetico, con particolare

riferimento alle seguenti azioni:

ILL – P 03 *Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso* (PICIL), attualmente in fase di redazione ma che dovrà essere tenuto in considerazione in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio;

FER 03 *Solare termico in edifici pubblici quali asili nido, scuole materne comunali, impianti sportivi e ospedali pubblici*, prevedendo l'installazione di pannelli solari termici per la copertura almeno parziale dei consumi di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

4. Si richiama inoltre il rispetto dei requisiti richiesti dal D. Lgs. 28/2011 in materia di energie rinnovabili per le nuove costruzioni, ricordando che – nel periodo dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013 – sono previste le seguenti prescrizioni:

- a. copertura del 50% dei consumi di acqua calda sanitaria;
- b. copertura del 20% della somma dei consumi di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento;
- c. i primi due requisiti non potranno essere soddisfatti con impianti da fonti rinnovabili che producano sola energia elettrica la quale, a sua volta, alimenti dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento;
- d. la potenza elettrica degli impianti da fonti rinnovabili che saranno obbligatoriamente installati dovrà essere uguale o superiore a 1/80 (un ottantesimo) della superficie in pianta dell'edificio, a livello del terreno.

5. Relativamente ai sistemi di illuminazione presenti e di progetto, si richiama il rispetto della normativa regionale vigente sull'inquinamento luminoso (L.R. 17/2009).

6. La progettazione definitiva ed esecutiva, nonché l'esecuzione delle opere, è altresì soggetta all'esatta osservanza di tutte le condizioni stabilite dalla presente Convenzione ed ai contenuti preliminari dei disegni di progetto.

7. In sede di DIA o di rilascio del titolo abilitativo, sono ammesse modifiche progettuali o esecutive nei limiti del 10% dei parametri urbanistico-edilizi previsti dal *Progetto preliminare*, senza che ciò comporti variazione delle previsioni urbanistiche.

8. In riferimento agli obblighi di cui alle NTO del *Piano degli interventi*, art. 23 in materia di opere di urbanizzazione primaria, si conviene che sono quelli derivanti dagli atti della conferenza di servizi, ai pareri espressi in quella sede o pervenuti in forma scritta e richiamati nel procedimento di approvazione della variante.



³ Approvato dalla Provincia di Verona, con Deliberazione del Consiglio Provinciale 27 novembre 2012 n. 108.

⁴ Approvato dal Comune di Verona, con Deliberazione del Consiglio Comunale 25 ottobre 2012 n. 81.

ART. 8

TERMINI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Il tempo per ultimare i lavori non potrà superare i termini di validità dei titoli abilitativi edilizi e dovrà essere comunque rispettato, fatte salve sospensioni o proroghe motivate, il *Cronoprogramma* – elaborato A6 (fascicolo *Progetto preliminare*) per le parti che attengono al Soggetto attuatore.
2. Qualora le istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi relativi alle opere previste dalla variante urbanistica e dalla presente Convenzione non vengano presentate o integrate su richiesta del Comune, entro il termine di 5 (cinque) anni dalla data di efficacia della variante urbanistica, quest'ultima decade e diventa inefficace per le parti non attuate.

ART. 9

RILASCIO DI AGIBILITÀ DELL'OPERA, COLLAUDO E ACCATASTAMENTO

1. A seguito della dichiarazione di fine lavori del Direttore dei Lavori potrà essere presentata istanza per il rilascio dell'agibilità presso il *Coordinamento Edilizia Privata - SUAP*.
2. L'impianto (o un suo lotto funzionale) deve essere collaudato dal Soggetto attuatore e dotato di agibilità. Il Soggetto attuatore dovrà inoltre provvedere, qualora sia previsto dalla normativa vigente, all'accatastamento dell'impianto previo frazionamento dei mappali n. 17 e 377 (Fg. 397), solo parzialmente interessati dal progetto e dalla variante urbanistica.
3. Il Soggetto attuatore ha previsto, come si evince dal *Cronoprogramma* – elaborato A6 (fascicolo *Progetto preliminare*), la suddivisione dell'intervento in lotti funzionali. Il certificato di collaudo, l'accatastamento ed il certificato di agibilità di ciascun lotto sono condizioni necessarie per attivare parzialmente l'impianto.

ART. 10

ALTRE AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ O L'ESECUZIONE DI LAVORI

1. Condizione necessaria per l'apertura di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è che i locali sede di tali attività siano in regola con le norme vigenti (urbanistiche, di sorveglianza, sicurezza, per la tutela dall'inquinamento acustico...).
2. Nell'eventualità si rendano necessari lavori in prossimità del canale irriguo (già intubato) presente lungo il lato nord dell'ambito, dovrà essere richiesta formale autorizzazione agli uffici del Consorzio di Bonifica Veronese, gestore della rete irrigua.



PARTE III – MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE FUNZIONI DI INTERESSE GENERALE E DI FRUIZIONE DEI SERVIZI

ART. 11

CONDIZIONI MINIME PER IL RICONOSCIMENTO DEL CARATTERE DI PUBBLICO INTERESSE E IMPEGNO A GARANTIRE LE FUNZIONI D'INTERESSE COLLETTIVO E SOCIALE

1. Il Comune di Verona riconosce alle attività svolte dal Soggetto attuatore _____, via _____ n. ___, 37100 Verona, per effetto degli obblighi assunti nella presente Convenzione il carattere di pubblico interesse e, in quanto tali, le dichiara ascrivibili alla categoria urbanistica di *"Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico"* così come definite dal vigente *Piano degli interventi alla Parte 2 - Titolo 3, Capo 2* delle NTO.
2. Il Soggetto attuatore si assume il formale impegno a rispettare le destinazioni d'uso convenzionate e si impegna ad esercitare negli immobili convenzionati le relative attività secondo le forme e i criteri che presidono il carattere pubblico, l'accessibilità e la fruibilità dei servizi, nonché l'uso collettivo delle aree a verde pubblico, verde attrezzato, orti urbani (lettera V) e delle attrezzature funzionali allo svolgimento di attività ricreative, associative e sportive (lettera A - Acs). In particolare si impegna a garantire le seguenti condizioni minime:
 - a. la fruizione degli impianti sportivi e degli orti sociali a prezzi agevolati e convenzionati per i residenti della 5^a Circoscrizione, come regolati dal successivo art. 12 e dall'elaborato D2 - *Parametri qualitativi e quantitativi minimi di erogazioni dei servizi* ivi citato;
 - b. la messa a disposizione gratuita fino ad un massimo di 4 (quattro) volte all'anno dell'area polivalente, per le manifestazioni che la 5^a Circoscrizione e/o l'Amministrazione comunale riterranno di organizzare o patrocinare.

ART. 12

GESTIONE DEI SERVIZI

1. La gestione della struttura potrà essere in capo al Soggetto attuatore stesso (*Azienda Agricola Letizia*) o ad una nuova Società a scopo e soggetto giuridico costituita "ad hoc" oppure, infine, ad un'Associazione senza fini di lucro.
2. È data facoltà al Soggetto attuatore di affidare a terzi qualificati ed idonei, nel rispetto integrale delle condizioni previste dalla presente Convenzione, la gestione dei servizi accessori relativi all'attività di ristoro, alla pubblicità commerciale, ai punti vendita ed eventuali attività connesse.
3. Il Soggetto attuatore ed i terzi rispondono solidalmente del puntuale adempimento di tutti gli obblighi e oneri connessi ai suddetti esercizi. L'Amministrazione rimane estranea a qualunque controversia che dovesse insorgere tra il soggetto proponente ed i terzi.

ART. 13

REGOLAMENTAZIONE DELLA FRUIZIONE DEI SERVIZI



1. Per l'area giochi (sportiva e ricreativa) sarà predisposto ed applicato un regolamento che stabilirà le norme d'uso e di sicurezza per gli utenti, nonché il comportamento da tenere all'interno delle aree anche con la finalità di garantire l'accesso alle assicurazioni sugli infortuni (certificato medico di buona salute, regole e divieti..).
2. Per gli orti sarà predisposto ed applicato un regolamento d'uso e di utilizzo delle risorse del suolo, contenente istruzioni e divieti inerenti le prerogative per una coltivazione BIO compatibile, il sub-affitto ed il subentro.
3. Per l'utilizzo dell'area in occasione di manifestazioni dovrà inoltre essere sempre predisposto dagli utilizzatori un *layout* generale di organizzazione dell'evento, comprese eventuali strutture temporanee e l'area a parcheggio. Qualora richieste dalla normativa vigente (come nel caso di montaggio di tendoni, palchi, etc...) dovranno inoltre essere prodotte le necessarie autorizzazioni da parte degli Enti territoriali competenti. L'utilizzo di sorgenti sonore in ambiente aperto o in strutture temporanee, in luogo pubblico o aperto al pubblico, dovrà essere preventivamente autorizzato mediante apposita istanza presso il *Coordinamento Ambiente*⁵.
4. Ogni iniziativa sarà adeguatamente pubblicizzata dal Soggetto attuatore o gestore, per garantire il rispetto delle finalità pubblicistiche e la più ampia accessibilità sociale ai servizi, in riferimento ai cittadini della 5^a Circoscrizione e ai residenti nel Comune di Verona nonché, più in generale, agli utenti del turismo etico.
5. I regolamenti di cui ai precedenti commi 1 e 2 dovranno essere inviati al Dirigente della competente unità operativa comunale per la verifica di coerenza con gli obiettivi previsti dall'art. 117, comma 1 delle NTO e con gli impegni assunti nella presente Convenzione, nonché per l'esercizio del controllo successivo. Decorso 30 giorni dal protocollo comunale delle proposte di regolamento senza che vengano richieste modifiche e/o adeguamenti, questi diventano applicabili secondo la formula del silenzio assenso.

ART. 14

PARAMETRI QUALITATIVI E QUANTITATIVI MINIMI DEI SERVIZI EROGATI E CONDIZIONI ECONOMICHE DI ACCESSO (TARIFFE)

1. Gli orari di apertura al pubblico e le tariffe, intere e ridotte convenzionate, di accesso ai servizi sono riportate in dettaglio nell'elaborato D2 - *Parametri qualitativi e quantitativi minimi di erogazioni dei servizi* allegato alla presente Convenzione, costituendone parte integrante.

ART. 15

CONTROLLO SULL'EFFICIENZA ED EFFICACIA NELL'EROGAZIONE DEI SERVIZI DURANTE LA FASE DI ESERCIZIO DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. L'Amministrazione comunale, allo scopo di effettuare il necessario controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi oggetto della presente Convenzione si riserva il diritto di compiere, a mezzo di suo personale, ogni ispezione e controllo che a Suo insindacabile giudizio ritenga opportuno per

⁵ Ai sensi del Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose, artt. 15 e 16.

il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo dei lavori eseguiti e della gestione svolta e di richiedere ogni documento allo scopo necessario.

ART. 16

ONERI DI MANUTENZIONE

1. Durante l'intero periodo di durata della gestione, il Soggetto attuatore dovrà eseguire, a proprie cura e spese, tutti gli interventi e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, edile e degli impianti, necessarie per assicurare l'ottimale stato e funzionalità del complesso immobiliare per lo scopo a cui è destinato.
2. Il Soggetto attuatore è tenuto altresì garantire tutte le condizioni di sicurezza e igiene necessarie per gestire correttamente la struttura e mantenere la custodia e la pulizia degli impianti, locali annessi, attrezzature e aree di pertinenza e dovrà provvedere inoltre allo smaltimento dei rifiuti speciali conformemente a quanto prescritto dalla normativa specifica tramite soggetti in possesso delle autorizzazioni di legge necessarie allo svolgimento di tale attività.
3. Il Soggetto attuatore, nello svolgimento degli oneri di manutenzione (ordinaria, straordinaria, migliorie), dovrà provvedere ad acquisire tutte le autorizzazioni necessarie all'attuazione di tali interventi.
4. L'Amministrazione potrà in ogni momento tramite i propri uffici verificare lo stato di efficienza e manutenzione della struttura e disporre affinché si provveda in merito.
5. La stessa disciplina di cui sopra, in merito all'assunzione degli oneri a carico del Soggetto attuatore, si applica per interventi di adeguamento degli impianti e delle strutture alla sopravvenuta normativa e alle disposizioni impartite dalle competenti autorità in materia di igiene e sicurezza.
6. È facoltà del Soggetto attuatore, nel periodo di durata della convenzione, proporre al Comune l'approvazione di progetti di variante urbanistica. La proposta sarà sottoposta all'esame dell'Amministrazione Comunale, che si riserva di valutarla nell'esercizio della più ampia discrezionalità amministrativa.

ART. 17

INCOLUMITÀ PUBBLICA, SALUTE E SICUREZZA;

MISURE PERMANENTI E TEMPORANEE PER LA RIDUZIONE DELL'IMPATTO VIABILISTICO

1. Nel caso in cui il Soggetto attuatore o suoi aventi causa rilevino problematiche di qualsiasi genere che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica incolumità è obbligato ad adottare immediatamente i provvedimenti urgenti di sua competenza per l'eliminazione del possibile pericolo (apprestamenti attrezzature, transennature, recinzioni, ponteggi, barriere, segnalazioni, interdizione all'uso totale o parziale, ecc....). Contestualmente è tenuto a darne sollecita comunicazione all'Amministrazione affinché disponga i provvedimenti di sua competenza a riguardo. Il ripristino delle normali condizioni di funzionamento sarà a carico del Soggetto attuatore.

2. L'esercizio delle attività (sportive, estetica e cura della persona, ristorazione...) dovrà attenersi al rispetto delle norme e regolamenti speciali vigenti, applicabili alle singole fattispecie.
3. Per quanto riguarda l'accessibilità al *Centro di campagna* da via Stazione tramite strada Marzar, strada vicinale ad uso pubblico, ci si dovrà attenere alle misure e modalità d'intervento stabilite nell'elaborato A10 (fascicolo *Progetto preliminare*), per la messa in sicurezza dei flussi automobilistici ordinari e straordinari.
Tutti gli oneri e costi derivanti da queste misure e modalità saranno integralmente a carico degli organizzatori delle manifestazioni e/o del Soggetto attuatore.
4. Il Soggetto attuatore, nell'esercizio dell'attività ordinaria e straordinaria, salvo che in occasione di manifestazioni organizzate e gestite direttamente dal Comune di Verona o in nome e per conto del medesimo, si impegna:
 - a) a garantire a propria cura e spese l'accessibilità in sicurezza al *Centro di campagna*, dall'incrocio con via Stazione attraverso il tratto di strada vicinale di uso pubblico denominata "Strada Marzar", in conformità con le previsioni del vigente *Codice della Strada*, del regolamento e degli altri provvedimenti di esecuzione, delle ordinanze comunali e delle misure riportate nell'elaborato A10 *Strada Marzar – messa in sicurezza*;
 - b) ad assicurare che, comunque ed in ogni caso, gli impegni e gli oneri di cui alla precedente lettera a) vengano assunti e svolti in modo coordinato, efficiente ed efficace.
5. È data facoltà al Soggetto attuatore di accollare, in tutto o in parte, gli obblighi e gli oneri connessi alle garanzie di cui al precedente comma 4 ai suoi aventi causa o soggetti gestori dei singoli servizi e/o attività, mediante negozio giuridico in forma scritta. In mancanza, rimarranno integralmente in capo e a carico del Soggetto attuatore medesimo.
6. L'assunzione formale in capo al Soggetto attuatore ed ai suoi aventi causa degli obblighi che precedono è condizione pregiudiziale all'ottenimento o al rilascio delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio delle attività regolate dalla presente Convenzione ed, in ogni caso, presupposto legittimante indispensabile per la presentazione di SCIA previste dall'ordinamento.



PARTE IV – NORME COMUNI E FINALI

ART. 18

PROPRIETÀ DELL'IMPIANTO

1. La proprietà dell'area in cui verranno realizzate le attrezzature per servizi è del Soggetto attuatore. Le opere, gli impianti e le attrezzature fisse realizzate a seguito di costruzione ed interventi di riassetto degli spazi aperti, resteranno nella piena proprietà del medesimo.

ART. 19

ONERI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, tutti in via solidale fra loro, a dare esecuzione al progetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale deliberazione n. ____ del ____/____/____ e di approvazione della variante di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____/____/____, nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte, secondo quanto previsto dalla presente Convenzione.

2. Il Soggetto attuatore si impegna inoltre per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a trasferire in via solidale tutte le obbligazioni in essere con la presente Convenzione.

ART. 20

ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

1. Il Soggetto attuatore assume specifico impegno di trasmettere, sempreché siano trasferibili, ad ogni loro avente causa gli obblighi da essi assunti con la presente Convenzione, curando l'inserimento delle norme e delle prescrizioni contenute nel presente atto nei contratti di vendita degli immobili facenti parte del progetto approvato con delibera del Consiglio Comunale n. ____ in data ____/____/____.

2. Negli atti di vendita il Soggetto attuatore si impegna a comunicare all'Amministrazione comunale l'adempimento agli obblighi di cui al comma precedente.

ART. 21

RISCHI CONNESSI ALL'USO DEGLI IMPIANTI

1. Il soggetto proponente deve presentare, prima dell'inizio attività dei servizi convenzionati Polizza di responsabilità civile verso terzi (RCT) connessa all'uso degli impianti da parte degli utenti.

ART. 22

INADEMPIENZE, CAUSE DI RISOLUZIONE, REVOCA E DECADENZA



1. Le clausole contenute nella presente Convenzione sono tutte obbligatorie e vincolanti, pertanto a fronte del riscontro di inadempimenti contrattuali l'Amministrazione provvederà a contestare le inadempienze rilevate.
2. A fronte di inadempimenti relativi a quanto previsto dalla presente Convenzione, l'Amministrazione provvederà ad inviare formale lettera di contestazione a mezzo raccomandata A/R invitando il Soggetto attuatore ad ovviare agli inadempimenti contestati e ad adottare le misure necessarie a ripristinare le condizioni idonee. Il Soggetto attuatore ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro 10 gg. dalla notifica della contestazione stessa. Ove, in esito al procedimento di cui sopra, siano accertati da parte dell'Amministrazione comunale casi di inadempimento contrattuale, salvo che non siano dovuti a cause di forza maggiore, o a fatti accertati non imputabili al soggetto proponente, l'Amministrazione si riserva di applicare quanto di seguito stabilito.
3. L'Amministrazione comunale ha facoltà di disporre, a proprio insindacabile giudizio, la risoluzione per inadempimento della presente Convenzione ai sensi dell'art. 1456 del C.c. (clausola risolutiva espressa), a seguito di comunicazione nelle forme previste al comma 2, a fronte delle seguenti inadempienze:
 - a) riscontro di gravi vizi nell'esecuzione delle opere;
 - b) esecuzione di opere in assenza di titolo abilitativo edilizio o in totale difformità rispetto al progetto approvato;
 - c) cessione, non previamente comunicata all'Amministrazione comunale, della presente Convenzione a terzi senza trasferirne le obbligazioni assunte;
 - d) contravvenzioni alla disciplina igienico-sanitaria e di sicurezza dell'impianto;
 - e) sospensione o interruzione del servizio di gestione senza causa o senza preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale;
 - f) violazioni agli obblighi convenzionali;
 - g) violazioni delle norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale.
4. La risoluzione della presente Convenzione, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione ivi pattuite e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

ART. 23

SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese contrattuali, di registrazione e consequenziali, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico, senza possibilità di rivalsa, del Soggetto attuatore che espressamente le assume.

ART. 24

CONTROVERSIE



1. Per ogni controversia derivante da interpretazione o esecuzione della presente Convenzione è competente per gli aspetti civili il Foro di Verona e per gli aspetti amministrativi il TAR Veneto. È escluso il deferimento ad arbitri.

2. Durante il giudizio e fino alla pronuncia della sentenza, il soggetto proponente non può esimersi, se richiesto dall'Amministrazione, dal continuare le sue prestazioni contrattuali e deve assicurare la perfetta regolarità del servizio.

Massimo Gamm

Venue 18.03.2013