STUDIO - SEGALA
Michele Segala architetto
Via San Salvatore Corte Regia 6 37121 Verona IT
tel +39 045 590903 cel +39 348 7414227
email info@studio-segala.it www.studio-segala.it

C O M U N E
DI
V E R O N A

COMMITTENZA

MION IMMOBILIARE SPA

P.IVA 00531290237
VIA P. VASSANELLI 21/23

37012 BUSSOLENGO (VR)

TAVOLA:

TAV. 13.03
PUA_VIABIONDE363

REVISIONE:

01 - 09.08.2016
02 - 30.11.2016
03 - 09.01.2017
04 -

SCALA:

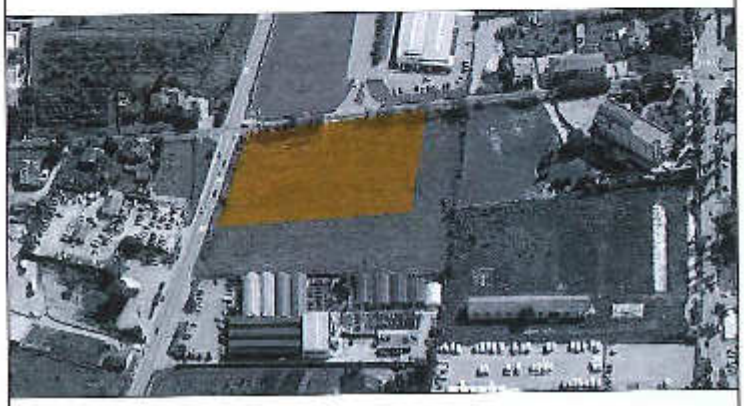
DISEGNO:
APPROVATO: M.S.

DATA: 08.07.2016
AGGIORNATO: 09.01.2017

FILE:
TAV.13.03_COP.DWG

PUA
VIA BIONDE_363

PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO MISTO COMMERCIALE RESIDENZIALE IN VERONA, VIA BIONDE, ATO 3, CIRCOSCRIZIONE 3, DENOMINATO PUA "VIA BIONDE_363"



PROGETTO:	Arch. Michele Segala Arch. Roberta Corradini Ing. Margherita Rizzi
COLLABORATORI:	
IMPIANTI A RETE:	Ing. Ilario Rossi Ing. Anna Rossi
GEOLOGIA:	Geol. Franco Gandini
TOPOGRAFIA:	Geom. Mauro Rallemo

OGGETTO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTISTA: ARCH. MICHELE SEGALA

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
Michele Segala n° 1547
ARCHITETTO

COMMITTENTE: MION IMMOBILIARE S.P.A.

MION IMMOBILIARE S.p.A.
Via P. Vassanelli n. 21/23
37012 BUSSOLENGO (VR)
PARTITA I.V.A.: 00531290237

Questo disegno non si può riprodurre nè copiare, nè comunicare a terze persone od a case concorrenti senza il nostro consenso (Vigenti leggi sulle privative industriali e sulla tutela delle opere dell'ingegno)

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 _____ (____) il _____, 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'articolo 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 _____, n. _____ di Rep.

dall'altra

2) Il Sig. Luigi Mion, nato a Verona il 19 marzo 1960, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, per conto ed in rappresentanza della società: "MION IMMOBILIARE S.P.A." con sede in Bussolengo (VR), Via P. Vassanelli n.21/23, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Verona 00531290237, R.E.A. n.140122; giusta i poteri allo stesso conferiti con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data _____, in qualità di proprietario, nel prosieguo dell'atto sarà denominato per brevità "**Ditta attuatrice**".

Detti comparenti, della cui identità personale, veste suindicata e dei cui poteri io Notaio sono certo, fatta rinuncia di Comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale

PREMETTONO

- che la **Ditta attuatrice** è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto Comune come segue:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale totale	Superficie da rilievo totale			*note*
				mq	mq		mq	
1	**MION IMMOBILIARE SPA**	199	138	444,00	confine sud non rilevato	parte	902,07	
2	**MION IMMOBILIARE SPA**	199	142	2013,00	confine sud non rilevato	parte		

MION IMMOBILIARE S.P.A.
Via P. Vassanelli n. 21/23
37012 BUSSOLENGO (VR)
PARTITA I.V.A.: 00531290237

3	**MION IMMOBILIARE SPA**	199	143	97,00		parte		**da cedere in convenzione (parte)**
4	**MION IMMOBILIARE SPA**	199	139	4358,00		intero	5230,09	**da cedere in convenzione (parte)**
5	**MION IMMOBILIARE SPA**	199	140	892,00		intero		**da cedere in convenzione (parte)**
TOTALE SUPERFICI IN PROPRIETA'				**7804,00**				
6	**COMUNE DI VERONA**	199	141	120,00		intero		**Ceduto in APP**
TOTALE AMBITO							***6132,16***	

- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con DGRV n. 4148 del 18.12.2007 e PI approvato con DCC n. 91 del 23.12.2011);

- che il Soggetto Attuatore ha presentato, in data 3.08.2016 PG 226682 con integrazione del 18.08.2016 PG 240279, domanda per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "VIA BIONDE 363" interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n. 363, ricadente a Verona via Bionde ATO 3 Circoscrizione 3, in attuazione dell'Accordo pubblico privato stipulato in data 07.07.2016, notaio Michela Merighi in Verona;

- che con la stipula dell'accordo pubblico privato di cui sopra la Ditta Attuatrice ha ceduto al Comune di Verona il Mapp.le 141 Fg. 199 ricadente nell'ambito di intervento;

- che è prevista la possibilità di edificare a confine rispetto il mapp. 137 fg.199 come definito nell'atto di compravendita e costituzione di servitù sottoscritto in data 18.01.2016 notaio Michela Merighi in Verona, Repertorio 4090, Raccolta 2694 registrato a Verona 1 il 04.02.2016 al n. 1980 Serie 1T, allegato al PUA;

- 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° ___ del _____, ha definitivamente, approvato il PUA denominato _____ ed il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica;

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2 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.

MION IMMOBILIARE S.p.A.
Via P. Vasanelli n. 21/23
37012 BUSSOLENGO (VR)
PARTITA I.V.A.: 00531290237

3 il Soggetto Attuatore dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più amplia ed illimitata disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati.

4 Il Soggetto Attuatore dichiara che sui suddetti beni immobili in proprietà 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.

5 L'ambito del PUA comprende altresì aree di proprietà comunale come di seguito identificate:

	Proprietari	Foglio	mapp.	Sup. Catastale
Ambito PUA	Comune di Verona	199	141	120

Tali aree sono già disponibili per la realizzazione della rotatoria prevista dal Piano degli Interventi tra via Gardesana e via Bionde in corso di realizzazione.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA

1 il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di PUA, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche che potranno derivare con il successivo provvedimento dirigenziale relativo al rilascio del permesso a costruire del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

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

2 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.

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

ART. 3 – ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

1 La Scheda Norma alla quale fa riferimento il presente PUA prescrive:

a) il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione delle VS.
b) il progetto dovrà essere sviluppato in coerenza con il Piano Guida "Agorà della Croce Bianca" (tavola programmatica).

In merito al punto a), viene realizzata una piccola porzione di verde di mitigazione compresa nel lotto residenziale concorre alla VS.

IMMOBILIARE S.p.A.
Via P. Cossanelli n. 21/23
37012 BUSSOLENGO (VR)
PARTITA I.V.A.: 00531290237

In merito al punto b), in fase di sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, è stata ceduta l'area di pertinenza necessaria alla realizzazione della rotatoria tra via Bionde e via Gardesane e il PUA prevede in ambito la realizzazione di un tratto di pista ciclabile.

Inoltre la delibera di approvazione del PUA ha inserito le seguenti prescrizioni:

a_____

b_____

2 Gli elaborati del PUA approvati con DGC ___/____ assolvono alle prescrizioni di cui ai punti ___ precedenti (TAV.....) e rimandano le prescrizioni di cui ai punti ___ sopraccitati al successivo perfezionamento del progetto definitivo delle Opere di urbanizzazione.

3 il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenuto nel Parere Motivato n. ____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11.01 Norme di Attuazione, con le modalità di cui ai successivi articoli ____.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

1 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.

2. In sede di accordo di pianificazione stipulato il 7.07.2016 con atto notaio Michela Merighi (rep. n. 4316 racc. 2846 registrato a Verona1 l'8 luglio 2016 al n. 14401 Serie 1T) la ditta si è impegnata a versare il contributo di sostenibilità pari ad Euro 209.500,00 e ha versato Euro 20.950,00 (pari al 10% dell'importo complessivo) e costituito fideiussione per Euro 188.550,00 impegnandosi a versare le cinque rate quinquennali.
   Il PUA prevede l'applicazione della flessibilità ai sensi dell'art. 4/c. d) delle NTO del PI ai fini della rimodulazione delle destinazioni d'uso previsto dalla scheda norma nonchè l'applicazione del disposto dell'art. 159 delle NTO del PI limitatamente alla destinazione abitativa U1. Pertanto, la Ditta deve corrispondere la differenza pari ad Euro 16.125 (pari a mq. 322,50 x € 50,00) a titolo di conguaglio come precisamente computato in sede istruttoria.
   Il rappresentante del Comune prende atto che detta somma è stata versata alla Tesoreria Comunale con ricevuta n° _____ del _____ e nè da ampia liberatoria e quietanza.

3. La Ditta Attuatrice in qualità di proprietaria dei Mapp.li 138 parte, 142 parte, 143 parte Fg. 199 facenti parte del PUA "VIA BONDE 363" e dei Mapp.li 138 parte, 142 parte, 143 parte Fg. 199 confinanti con il PUA e di proprietà della medesima; visti gli elaborati del progetto a firma dell'arch. Michele Segala

DICHIARA

MION IMMOBILIARE S.p.A.
Via P. Vasselli n. 21/23
37012 CUSTOZZA DI CONGO (VR)
PARTITA IVA: 00531290237

Sotto la propria responsabilità di impegnarsi ad arretrare eventuali future costruzioni sui Mapp.li 138 parte, 142 parte, 143 parte Fg. 199 confinanti con il PUA in modo tale da garantire la distanza tra pareti, solo qualora finestrate, di almeno dieci metri e garantire la futura prosecuzione della pista ciclabile di via Bionde verso sud ovvero lungo via Bionde.

In caso di alienazione tale obbligo dovrà essere riportato negli atti di vendita.

ART. 5 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1 La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA così come risultano dalla tavola di progetto, in attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi, della scheda norma oggetto di accordo di pianificazione, sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	6272,07 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1 abitativi	862,00 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U2 commerciale	1072,50 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U2/1 (accessoria residenziale)	215,50 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF) totale	3042,45 mq
Lotto 1 a destinazione residenziale	836,27 mq
Lotto 2 a destinazione commerciale	2.206,18 mq
STRADE (allargamento stradale, accessi, marciapiedi, pista ciclabile)	607,02 mq
AREE PARCHEGGIO (a vincolo di uso pubblico)	2362,27 mq
VERDE DI MITIGAZIONE (Lotto 1)	63,34 mq
PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI	
- Superf. Permeabile Territoriale (SpT)	1911,00 mq
- Superf. Permeabile Fondiaria (Spf) Lotto 1	(*) 63,34 mq
- Superf. Permeabile Fondiaria (Spf) Lotto 2	(*)0,00 mq
- Densità arborea (Da) in parte monetizzata	n. 12
- Densità arbustiva (Dar) in parte monetizzata	n. 87

(*) ai sensi delle NTO del PI –art.8 c.1 punto 04 sono previste opere compensative.

ART. 6 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

1 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 l'apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata

MIRON IMMOBILIARE S.p.A.
Via P. [illegible]anelli n. 21/23
37012 BUSSOLENGO (VR)
PARTITA I.V.A.: 00531290237

presso la Progettazione Urbanistica Attuativa per la presa d'atto del Dirigente, nonché presso la Direzione Patrimonio qualora siano interessate aree già di proprietà comunale.

ART. 7 – PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI: superficie permeabile e densità arborea

1 In conformità alle NTO ed al Repertorio Normativo del P.I., il PUA valuta la dotazione minima dei parametri ecologico ambientali secondo la seguente tabella:

Superficie permeabile Territoriale (SPt)	superiore al 30% della ST	mq	1911,00		
Superficie permeabile Fondiaria (SPf)	inferiore al 30% della SF	mq	(*)63,34		
Densità Arborea (DA)	Totale	n.	189	Di cui: -in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata	 n 12 n. 0
Densità Arbustiva (Dar)	**Totale**	**n.**	**189**	**Di cui:** **-in area pubblica e/o di uso pubblico** **-in area privata**	 **n. 87** **n. 0**

(*) ai sensi delle NTO del PI – art.8 c.1 punto 04 sono previste opere compensative.

In sede di approvazione del PUA è stata approvata la monetizzazione della quota di n. 177 Da e n. 102 Dar per un importo di E. 20.694,00, corrisposto mediante bonifico in favore del Comune al conto corrente: ____ con la seguente causale "monetizzazione quota densità arborea e arbustiva PUA "VIA BIONDE 363" di cui il Dirigente dà quietanza.

2 L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali previste dal PUA dovranno essere documentate e verificate dal Soggetto Attuatore :

- per le aree pubbliche e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del PdC per le Opere di urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto definitivo delle OOUU dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del PdC. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesso modalità a carico del Soggetto Attuatore;

MION IMMOBILIARE S.p.A.
Via P. Vassanello n. 23
37012 BUSSOLENGO (VR)
PARTITA I.V.A. 03531230237

- per la parte relativa alle aree fondiarie, in sede di presentazione del PdC degli immobili edilizi. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto edilizio dei lotti dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del PdC. In caso di presentazione mediante SCIA, la documentazione allegata dovrà certificare il rispetto di quanto dovuto e corrispondere l'eventuale monetizzazione della quota non inserita in progetto, documentando le motivazioni ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di dichiarazione per l'agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 8 – ELABORATI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, QUADRO ECONOMICO E PROCEDURA APPLICABILE

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, 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) contenuto nelle TAV. 9 (e sub numerazioni) e TAV. 14.02 del PUA.
2. Tutte le opere di cui al precedente comma 1 previste dal PUA sono riportate nel quadro economico riassuntivo allegato "TAV 14.02", parte integrante e sostanziale del PUA.
3. Il Soggetto Attuatore dichiara che, in applicazione dei precedenti commi, l'esecuzione diretta delle opere di cui al comma 1, funzionalmente connesse all'intervento di trasformazione urbanistica e 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. modificazioni, è a suo carico e non trova conseguentemente applicazione la disciplina dei contratti di appalto del predetto decreto legislativo 50/2016.
4. Tuttavia, qualora in sede di progettazione definitiva per il rilascio del permesso a costruire, 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/ lettera 4) del decreto legislativo 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 dell'applicazione della disciplina dei contratti di appalto 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.
5. Al verificarsi dell'ipotesi di cui al precedente comma 4, 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 una convenzione accessiva alla presente per l'approvazione e stipula, che ridefinirà i rapporti tra il Comune ed il Soggetto Attuatore – stazione appaltante – alla luce del decreto legislativo 50/2016 art.35.

MEDIAIMMOBILIARE S.p.A.
Via [illegible] Canelli n. 21/23
37012 BUSSOLENGO (VR)
PARTITA I.V.A.: 00531230237

6. Il Soggetto Attuatore, entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione, si impegna a mezzo di professionista abilitato a presentare alla competente unità organizzativa Comunale il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal PUA. Il progetto definitivodelle opere di urbanizzazione viene autorizzato dal Comune mediante il rilascio del permesso a costruire.
7. L'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovrà contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. ____ del _____
8. 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.
9. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione deve essere integrato con il "Piano di manutenzione dell'opera o delle sue parti" nonché, qualora necessario, con il "Piano di cantiere" in coordinamento con i LLPP della rotatoria per gli eventuali aspetti inerenti l'occupazione delle aree pubbliche ed il "Cronoprogramma".
10. Il Soggetto Attuatore si obbliga pattiziamente a presentare gli elaborati descrittivi e grafici afferenti alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione sottosoglia, anche se non assoggettati per legge alle disposizioni del decreto legislativo 50/2016, in conformità con quanto previsto al titolo secondo – capo primo – progettazione – del DPR 207/2010, artt. da 24 a 43 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 9 - CAUZIONE OO.UU.

1 Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di Euro 420.000,00 pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 10 (Esecuzione opere di urbanizzazione), giusta fidejussione emessa da _____ in data _____.

2 Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

3 Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. Qualora previsti stralci funzionali e qualora il Soggetto Attuatore lo richiedesse, è fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione di concedere la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fidejussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, previo ottenimento del corrispondente collaudo parziale delle opere del cui importo la stessa richiedesse lo svincolo.

4 Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei

WOLF IMMOBILIARE S.p.A.
Via P. Vasanelli n. 21/23
37067 SOLFERINO (VR)
P.IVA: 00531290237

modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.

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

ART. 10 –ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 Il Soggetto Attuatore 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, nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti e precisamente:

a) pista ciclabile collegata al PdC delle OOUU;
b) spazi di sosta o di parcheggio, comprensive delle aree di manovra, collegati al PdC edilizio;
c) rete idrica;
d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
e) rete per la pubblica illuminazione;
f) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
g) opere relative alla messa in sicurezza dei terreni da un punto di vista idraulico e geologico;
h) raccordi e svincoli stradali;
i) bacini di raccolta per lo smaltimento delle acque piovane;

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed in conformità alle tavole del PUA approvato.

2 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.

3 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.

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

5 Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere terminate 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 medesima è obbligata a darne immediata comunicazione al Comune.

MIOR IMMOBILIARE S.p.A.
Via [illegible] n. 21/23
370[illegible] CUSSOLENGO (VR)
P.IVA.: 00531230237

6 Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile alil Soggetto Attuatore, il Comune può realizzarle direttamente in danno al Soggetto Attuatore, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui al precedente art.9 (Cauzione OO.UU.) con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta Attuatrice.

7 La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori, il nominativo del professionista abilitato incaricato della Direzione dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, nonché richiedere la nomina del collaudatore di cui al successivo art. 14 - Fine lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sottosoglia.

8 Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al referente della Commissione di vigilanza l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte della stessa Commistione, coadiuvata per l'occasione da rappresentanti degli Enti gestori.

9 Le opere di urbanizzazione la cui gestione compete al AGSM Verona s.p.a. (in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale), potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte del Soggetto Attuatore previa autorizzazione dell'ente gestore, anche relativamente ai seguenti casi:

a) impianti del gas metano per le 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.

La trasmissione della richiesta dovrà avvenire secondo le modalità proviste dall'Ente. Per le opere non direttamente realizzate, la verifica tecnica, secondo le modalità di cui al successivo art.17- Commissione di Vigilanza del Comune, resta obbligo di AGSM Verona s.p.a. 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.

In ogni caso dovrà essere comunicato l'inizio dei lavori al Referente Lavori di AGSM Verona s.p.a. con almeno 15 giorni di anticipo utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'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 metooriche, se presenti).

10 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.

MIOR IMMOBILIARE S.p.A.
Via [illegible] n. 21/23
37[illegible] COLLEGNO (VR)
PARTITA I.V.A.: 00531290237

I costi delle operazioni sono a carico del Richiedente e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente. La trasmissione della richiesta dovrà avvenire secondo le modalità previsto 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).

ART.11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO

1 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 dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari a euro 330.227,49 (Euro trecentotrentamiladuecentoventisette/49), al netto di IVA, onere sicurezza e onere del collaudo, dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio.

2 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.

3 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.

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

ART. 12 – VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 Le varianti al progetto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dalla Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione Comunale.

2 Rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione di cui alla TAV. 14.02, possono essere approvate variazioni di importi non superiore al 10% del costo complessivo risultante dal quadro economico, attestate da perizie suppletive. Varianti che eccedano tali importi richiedono la presentazione di una Variante al PUA con relativa nuova convenzione per la parte modificata.

ART. 13 – IMPEGNO DI CESSIONE E DI VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1 Fatto salvo quanto disposto al precedente art.6-Tracciamento dei confini, il Soggetto Attuatore si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento a propria cura e spese, al Comune le aree destinate a:

MION IMMOBILIARE S.p.A.
Via P. Toscanelli n. 21/23
37135 VERONA
P. IVA: 00531230237

STRADE (compresi allargamento stradale marciapiedi accessi pista ciclabile ed eventuale arredo urbano)	Fg.199	mp. 139(parte)- 140 (parte)- 143 (parte)	607,02 mq

Le superfici da cedere potranno variare minimamente in funzione della effettiva realizzazione delle opere.

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

AREE PARCHEGGIO P2	Fg.199	mp.139 (parte)	2362,27 mq

Le superfici da vincolare all'uso pubblico potranno variare minimamente in funzione della 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.

2 Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla cessione dell'area e delle opere al Comune, che avverrà a seguito dell'approvazione del collaudo e della formale consegna delle aree e delle opere. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune di Verona.

3 Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione, come pure spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi, soggette a vincolo d'uso pubblico nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione, sono a carico del Soggetto Attuatore successori e/o aventi causa.

3 Il Soggetto Attuatore per sé, successori e aventi causa inoltre, formi sempre gli obblighi di cui all'articolo 10 - Esecuzione opere di urbanizzazione e le modalità del successivo art. 20 comma 5, si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)" per complessivi mq. 63,34 sulle aree all'interno del singolo o dei singoli lotti concorrenti alla determinazione di quota VS e, per sé successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree con vincolo di verde di mitigazione, esonerandone il Comune. Le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi di mitigazione sono a carico del lottizzante.

ART. 14 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOTTOSOGLIA

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

MIOMMOBILIARE S.p.A.
Via P. [illegible]anelli n. 21/23
37[illegible] SOLENGO (VR)
PARTITA I.V.A.: 00531230237

2 Il Soggetto Attuatore, in sede di comunicazione di inizio lavori, si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore. Il Comune, secondo le modalità adottate dall'Amministrazione individua il nominativo del professionista in possesso delle idonee competenze. A seguito della designazione formalizzata tramite determina dirigenziale, il Soggetto Attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico secondo le modalità contrattuali stabilito dall'Ente e ne trasmette copia al Comune designante.

3 Qualora il Soggetto Attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, trattenendo l'importo necessario dalla fideiussione di cui ai precedenti art. 9-Cauzione OO.UU. I costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione non sono inseriti tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

4 La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione (OO.UU) è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma del Direttore Lavori.

5 Ai prescritti atti di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia, gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, 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 sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti e necessarie verifiche.

6 Nel certificato di collaudo il collaudatore verifica anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, effettivamente riconoscibili.

7 Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
Al collaudo dovrà essere allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. ____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11.01 Norme di Attuazione. 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.
Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

8 Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al Soggetto Attuatore ed alla Commissione di Vigilanza del Comune per la determina Dirigenziale di approvazione.
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.

MION IMMOBILIARE S.p.A.
Via P. V[illegible] n. 21/23
37012 B[illegible]NGO (VR)
PARTITA I.V.A.: 00531230237

9 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.

10 Ai sensi del precedente art.13 -Impegno di cessione e di vincolo delle aree ed opere OOUU, l'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo:

- in caso di impegno di cessione delle aree, necessita di perfezionamento notarile della cessione a cura e spese del Soggetto Attuatore, nonché della formale consegna delle stesso e delle opere realizzate per la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

11 La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e 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.

12 Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere in parte trasferite al Comune e in parte 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.

13 A tal fine Soggetto Attuatore 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).

14 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.

15 A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio del Comune e della costituzione della servitù per la rete fognaria con la relativa definizione dell'eventuale canone, il Comune autorizza lo svincolo delle garanzie fideiussorie, 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.

16 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.

ART. 15 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

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

IMMOBILIARE S.p.A.
Via [illegible] Bassanelli n. 21/23
[illegible] SOLFERINO (VR)
P.IVA: 03531230237

2 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.

3 La manutenzione delle aree vincolate ad uso pubblico è a carico del Soggetto Attuatore successori e/o aventi causa.

ART. 16 – RESPONSABILITÀ E PENALI

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

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

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

4 In caso d'inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 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 attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

5 Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione anche nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore edilizio dalla convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere; in tal caso la fideiussione verrà escussa.

IMO IMMOBILIARE S.p.A.
Via V. Vecchi n. 21/23
37135 BUSSOLENGO (VR)
P.IVA/C.F.: 03531230237

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

7 Il Comune, nel caso di accertato ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione 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 allegato al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. La penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 17 – COMMISSIONE DI 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 per le OOUU, affidamento e realizzazione, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione.

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

4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune si riserva di individuare la Commissione dell'alta vigilanza, composta da almeno due membri, la quale potrà, tra i compiti attribuitigli dall'ordinamento comunale:

   a) esercitare il ruolo di referente comunale nel rapporto con il Direttore dei lavori ed il Collaudatore;

   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

   c) rilasciare il nulla osta all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore.

ART. 18 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1 Il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere, di cui al precedente art. 13 -Impegno di cessione e di vincolo delle aree di urbanizzazione, dopo il collaudo con esito favorevole,

nonché a perfezionarne il trasferimento a proprie cura e spese mediante atto notarile contestualmente alla consegna.

2 Le relative spese contrattuali sono a carico della ditta esecutrice.

3 il Soggetto Attuatore, per le aree e le opere soggette a vincolo di cui al precedente art. 13 -Impegno di cessione e di vincolo delle aree di urbanizzazione, in sede di collaudo con esito favorevole si impegna a consegnare al Comune l'atto di vincolo notarile, redatto a proprie cure a spese.

ART. 19 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

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

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

3 Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.

ART. 20 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1 Il Dirigente del SUEP rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati, comprensivo della superficie a standard P2 da vincolare ad uso pubblico solo dopo l'inizio dei lavori delle altre opere di urbanizzazione, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini di cui al precedente art. 6 (Tracciamento dei confini) e la realizzazione della massicciata stradale, documentati con apposito verbale.
Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. ____ del _____.
Il PdC per la realizzazione del fabbricato commerciale dovrà contemplare anche la realizzazione della superficie a sosta e parcheggio P2 di cui all'art.10 comma 1 punto b) della presente convenzione.

2 Il certificato di agibilità degli edifici potrà essere rilasciato solo dopo la determina del Dirigente del Coordinamento Progettazione Urbanistica Attuativa di approvazione del collaudo definitivo delle OOUU e delle OOUU connesse al PdC edilizio.

3 Qualora in sede di PUA e conseguentemente nella progettazione dei relativi permessi di costruire delle opere di urbanizzazione, il cronoprogramma di attuazione preveda la possibilità di esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, potranno essere effettuati collaudi parziali; il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione indispensabili per l'accessibilità ed il funzionamento degli

MIKON IMMOBILIARE S.p.A.
Via [illegible] Canelli n. 21/23
30032 DUSSOLENGO (VR)
P.IVA.: 00531290237

impianti a rete rende possibile il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ricompresi nello stralcio funzionale.

4 Ai sensi delle NTO del PI art.8 c.1 punto 04 il progetto di opere sostitutive e/o compensative per la diminuzione della SpI è approvato unitamente al titolo abilitativo di cui viene a costituire parte integrante e sostanziale.

5 Ai sensi degli art. 9 e 156 delle NTO del PI, il PUA approvato prevede una quota di verde di Mitigazione per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (VS), eccedente gli standards.

Tale quota è complessivamente pari a mq. 63,34, localizzata all'intorno della superficie fondiaria e distribuita nei lotti secondo la seguente tabella:

N. LOTTO	mq. superficie LOTTO	di cui mq. VM		
1	836,27	63,34		

In sede di istanza per il rilascio del PdC edilizio / di deposito della SCIA dovrà essere documentato il rispetto di tale superficie, che sarà oggetto di apposito frazionamento e di atto di "vincolo di destinazione a VM", registrato e trascritto, da presentare contestualmente alla dichiarazione di fine lavori per l'attestazione di agibilità del manufatto edilizio.

6 Si richiamano gli obblighi di cui all'art.7 comma 2 per la parte edilizia.

ART. 21 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1 Ai sensi dell'art.20/c. 8-9 della L.R. 11/04, il piano urbanistico attuativo ha efficacia per dieci anni dalla data di entrata in vigore (=15gg dopo la pubblicazione all'albo pretorio).
Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

2 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.

3 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.

ART. 22 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

1 L'approvazione del PAT e delle sue varianti comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

MION IMMOBILIARE S.p.A.
Via A. Vespucci n. 21/23
37062 DOSSOBUONO (VR)
P.IVA/C.F.: 00531230237

2 L'approvazione del PI e delle sue varianti 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 o trascritta.

ART. 23 – REGIME FISCALE

1 Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico dell'il Soggetto Attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943 n° 666.

ART. 24 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

1 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.

2 Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore dei disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.

IL DIRIGENTE

il Soggetto Attuatore

IL NOTAIO

MYON IMMOBILIARE S.p.A.
Via P. Vasanello n. 21/23
37012 BUSSOLENGO (VR)
PARTITA IVA 03951230237