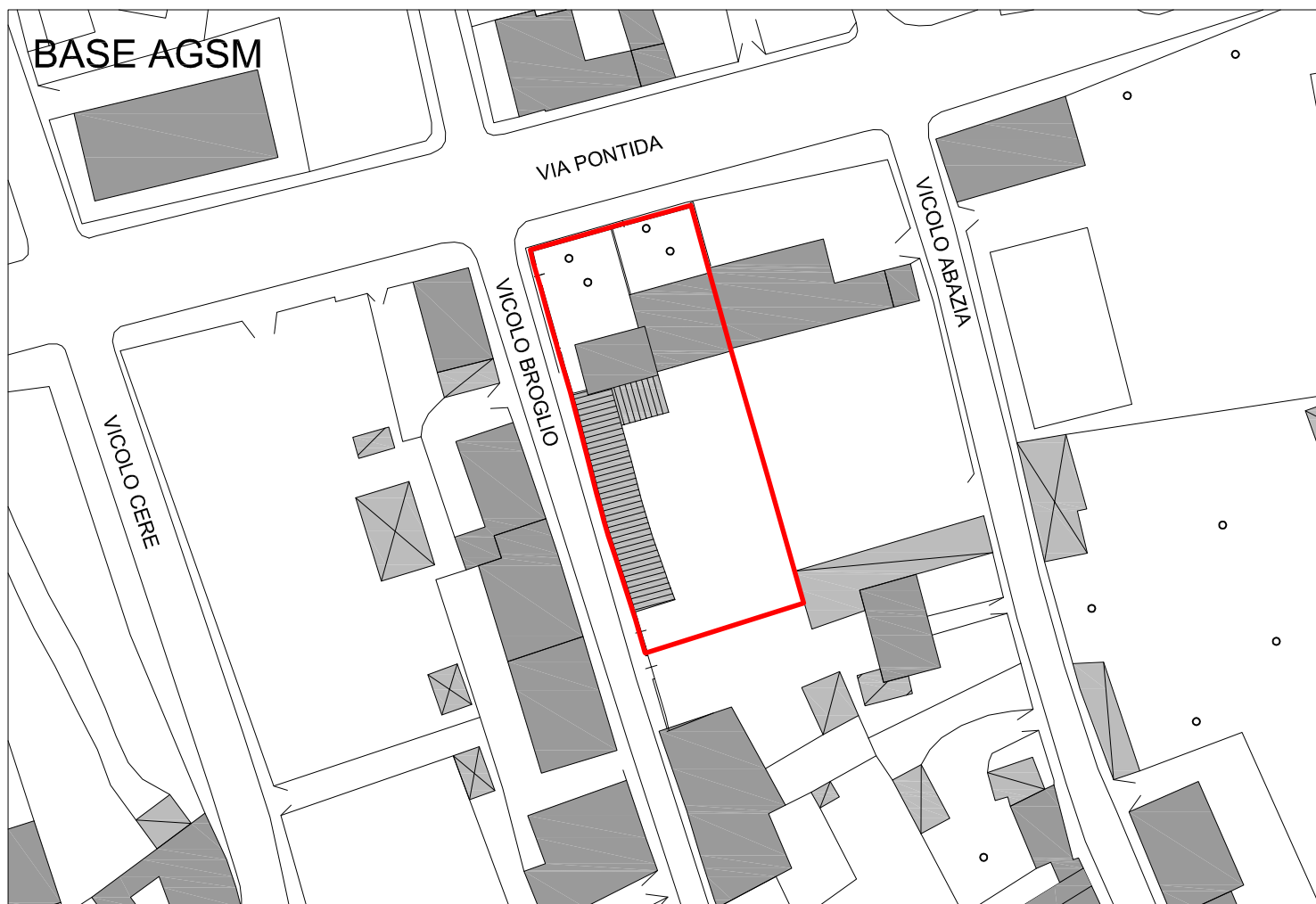




Comune di Verona Provincia di VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

C.T. : Foglio 160 – Mappali 268–567

OGGETTO : SCHEMA DI CONVENZIONE

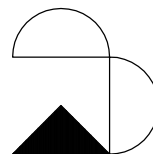
PROPRIETARIE : ASTORI EMILIA
FAURI ANNACHIARA
FAURI FRANCESCA

TAVOLA
13rev

DATA :
OTTOBRE 2015

LE PROPRIETARIE :

Emilia Astori
Annachiara Fauri
Francesca Fauri



a r c h i t e t t o
MARCO LAZZARI

AB. VIA SARTORI, 38/e
37024 NEGRAR (VERONA)

UFF. VIA B. BARBARANI, 6
37060 CASTEL D'AZZANO (VERONA)

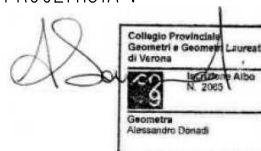
TEL. FAX 045-8520135
P. IVA N° 0236299 023 2
C.F. LZZ MRC 64C21 L781 G

g e o m e t r a
ALESSANDRO DONADI

UFF. VIA ALBERE, 80
37138 VERONA

TEL. 045-8100363 FAX 045-8107091
C.F. DND LSN 70H14 L781 N

IL PROGETTISTA :



REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA
Rep. n. Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICA
(SOLO OO.UU.)

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. _____, nato a _____ (____) il _____, Dirigente, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale 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) La sig.ra Astori Emilia nata a Verona il 10/04/1939, residente in San Pietro in Cariano (VR) - Via Dante, 10 - C.F.: STRMLE39D50L781U;

3) La sig.ra Fauri Annachiara nata a Verona il 13/03/1963, residente in Verona (VR) - Vicolo Broglio, 23 - C.F.: FRANCH63C53L781X;

4) La sig.ra Fauri Francesca nata a Verona il 16/03/1962, residente in Cesena (CE) - Via Mura Barriera Ponente, 49 - C.F.: FRAFNC62C56L781G;

Le parti come sopra individuate ai precedenti punti 2) e 3) nel proseguo dell'atto saranno denominati 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 le sig.re Astori Emilia, Fauri Annachiara, Fauri Francesca sono proprietarie 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 mq
1	ASTORI Emilia FAURI Anna Chiara FAURI Francesca	160	268	460,00 mq
2	ASTORI Emilia FAURI Anna Chiara FAURI Francesca	160	567	807,00 mq
TOTALE AMBITO				1.267,00 mq

- 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 la Ditta Attuatrice ha presentato in data _____, prot. n. _____, domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato P.U.A. San Zeno - Scheda Norma 373 interessante la zona ATO 01;
 - 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 P.U.A. San Zeno - Scheda Norma 373 presentato dalla Ditta Attuatrice 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

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta Attuatrice dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più ampia 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.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA

La Ditta Attuatrice si impegna a dare esecuzione al PUA di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di progetto, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____, con le modifiche che potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale, in fase di esecuzione dei lavori di urbanizzazione, comunque da concordarsi fra le parti, assumendo 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.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

La Ditta Attuatrice 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.

ART. 4 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	1.267,00 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1	650,00 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	1.174,00 mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	0,00 mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	0,00 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	0,00 mq
ALTRO (percorso pedonale d'uso pubblico)	93,00 mq

ART. 5 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COMPLEMENTARI

I Soggetti Attuatori assumono per sé, successori ed aventi causa, l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio del lotto, 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 presente intervento ai servizi pubblici esistenti e precisamente:

REALIZZAZIONE PERCORSO PEDONALE DI USO PUBBLICO

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 secondo il progetto definitivo che verrà approvato contestualmente al permesso di costruire relativo all'UMI 3.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. n. 503 del 24/07/1986, L. n. 13 del 09/01/1989 e successive modifiche e integrazioni, L.R. n. 16 del 12/07/2007 e D.G.R.V. n. 1428 del 06/09/2011 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto edilizio e dai eventuali successivi progetti definitivi.

ART. 6 – VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

Variazioni di importi rispetto all'importo riportato nella "TAV. 14rev – CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA" non possono essere approvati fatta eccezione per le varianti per perizie suppletive di importo non superiore al 10% del costo complessivo risultante dal quadro economico. Varianti che eccedano tali importi richiedono la presentazione di una Variante al PUA (e relativa nuova convenzione)

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione ad uso pubblico sulle seguenti aree occorrenti per le opere di urbanizzazione:

ALTRO (percorso pedonale d'uso pubblico)	93,00 mq
--	----------

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

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

Le superfici da cedere o vincolare potranno variare minimamente in funzione 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.

L'area come sopra identificata rimarrà nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità della Ditta Attuatrice, restandone esente il Comune di Verona, sino alla formale consegna al Comune.

La manutenzione di suddetta area rimarrà inoltre in carico esclusivamente alla unità minima di intervento 3 (U.M.I. 3), così come definita nella TAV. 7rev - STATO DI PROGETTO.

Art 8 - AREE PER STANDARD URBANISTICI E PER OPERE DI URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE

Come previsto dal 2^a comma art. 32 Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, in luogo della realizzazione delle aree a standards urbanistico quali verde e parcheggio, ai sensi dell'art. 20 comma 10 delle N.T.O. del P.I. si procederà alla loro monetizzazione secondo i valori stabiliti con Deliberazione di Giunta Comunale, assegnando le seguenti tariffe : a) valore delle aree (Città della

trasformazione) di Euro 130,00.- per metroquadrato; costo realizzazione verde pubblico primario Euro 76,00.- per metroquadrato; costo realizzazione parcheggio primario Euro 64,00.- per metroquadrato.

Le superfici determinate come previsto dalle N.T.O. del P.I. da destinare a verde e parcheggio urbanistico, risultano pari a mq. 300 e pertanto l'importo complessivo da corrispondere a titolo di monetizzazione degli standards urbanistici risulta pari a Euro 94.406,00- (novantaquattromilaquattrocentosei/00), così determinati :

- a) valore delle aree : mq. 557 x 130,00 Euro/mq per un importo di Euro 72.410,00;
- b) area a verde : mq. 233x 76,00 Euro/mq per un importo di Euro 17.708,00;
- c) area a parcheggio : mq. 67 x 64,00 Euro/mq per un importo di Euro 4.288,00.

Le opere monetizzate pari a Euro 21.996,00 sono scomputabili dal contributo di costruzione (art. 16 D.P.R. 380/2001) commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La Ditta attuatrice ha versato la somma predetta presso la Tesoreria Comunale giuste bollette n° _____ del _____.

ART. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

La Ditta Attuatrice avrà diritto allo scomputo dell'importo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla concorrenza dell'ammontare complessivo dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come risultante dallo stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal certificato di collaudo o di regolare esecuzione, **importo preventivato nel quadro economico allegato al PUA in oggetto in euro 40.599,56 (quarantamilacinquecentonovantanove/56 (vedi TAV. 14rev – CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA)**, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

A tale importo va sommata la quota di monetizzazione sostitutiva determinata all'art. 8 in euro **21.996,00 (ventunomilanovecentonovantasei/00).**

Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi delle opere di urbanizzazione effettivamente sostenuti dai Soggetti Attuatori rispetto al contributo di costruzione in quanto, ai sensi dell'art. 23, comma 5, delle N.T.O. del P.I., nel caso sia necessario adeguare o realizzare nuove opere di urbanizzazione per sopportare il carico urbanistico connesso all'intervento, il progetto edilizio dell'intervento deve essere integrato dal progetto definitivo delle opere redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di opere pubbliche e da una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che contenga l'impegno degli interessati di procedere

all'attuazione delle opere medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento, anche se esterne al perimetro di intervento.

ART. 10 FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE

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

A tale verbale farà seguito il Certificato di regolare esecuzione redatto dal D.L. ai sensi del DPR 207/2010.

Alla comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati (as built), anche su supporto informatico (file in formato dwg, dxf, ecc.) che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

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

In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.

ART. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

Si costituisce servitù di pubblico uso a favore del Comune di Verona sull'area promessa in cessione come da art. 7 della presente convenzione.

Per quanto concerne gli orari di apertura e fruizione del suddetto percorso pubblico, si stabilisce di rifarsi a quanto già stabilito ed approvato per il PUA n. 612 (Deliberazione della Giunta Comunale n. 91 del 27 marzo 2015), e di seguito riportato: *«Il percorso pubblico con le relative aree verdi sarà delimitato all'ingresso e all'uscita da cancelli aperti al pubblico dalle ore 8 alle 19.*

Sulla recinzione privata che delimita il percorso ad uso pubblico e l'area edificabile, oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo, sarà consentita la possibilità di realizzare accessi pedonali ad uso esclusivo delle proprietà private che si affacciano sul percorso pedonale.

ART. 12 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Il Dirigente del SUEP potrà rilasciare il Permesso a Costruire per la realizzazione dei fabbricati di cui all'unità minima d'intervento n° 3 unitariamente al rilascio del permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione.

Il certificato di agibilità degli edifici potrà essere rilasciato solo dopo la determina del Dirigente del Coordinamento P.T. di approvazione del Certificato di regolare esecuzione redatto dal D.L. ai sensi del D.P.R. 207/2010.

ART. 13 - VIGILANZA

Per verificare il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, potrà essere nominata dall'Amministrazione, un'apposita commissione di vigilanza composta da tre membri, scelti fra Tecnici Dipendenti del Comune di Verona.

Le Aziende di gestione dei servizi pubblici hanno la facoltà di integrare la Commissione di vigilanza con un loro Tecnico per la verifica delle opere di loro competenza.

La commissione di vigilanza ha facoltà di acquisire copia o estratti dei progetti esecutivi, copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, copia della documentazione inerente la gestione delle opere, compresa la contabilità dei lavori e la documentazione fiscale, nonché di accedere al cantiere in qualunque momento, previa opportuna intesa con il Soggetto Attuatore.

Le osservazioni ed i rilievi della stessa saranno comunicati al Soggetto Attuatore ed all'Amministrazione Comunale, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo alla Ditta Attuatrice le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori

ART. 14 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La ditta Attuatrice si impegna a consegnare al Comune vincolo di destinazione ad uso pubblico delle aree descritte all'articolo 7, prima della richiesta del certificato di agibilità della U.M.I. 3. Le relative spese contrattuali fanno carico alla ditta esecutrice.

ART. 15 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Attuatrice si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli oneri derivanti dalla presente Convenzione, senza il preventivo nullaosta 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. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune permarrà in capo alla Ditta cedente l'obbligazione solidale unitamente alla Ditta acquirente della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.

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. 16 - CAUZIONE

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, la Ditta Attuatrice costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di Euro 40.599,56 (quarantamilacinquecentonovantanove/56) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. ____ giusta fidejussione emesse da _____ in data _____.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la ditta esecutrice 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.

Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. E' fatta salva la possibilità di richiedere da parte della Ditta attuatrice la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fidejussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, purché corrispondenti a stralci funzionali, previo ottenimento del corrispondente collaudo parziale delle opere del cui importo la stessa richiedesse lo svincolo.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della ditta Attuatrice e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.

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. 17 – REGIME FISCALE

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

ART. 18 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La ditta Attuatrice 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.

ART. 19 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

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

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

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

ART. 20 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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.

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 e trascritta.

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

IL DIRIGENTE

LA DITTA ATTUATRICE

IL NOTAIO