

COMUNE DI VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "VIA SEZANO"

(Piano degli Interventi del Comune di Verona - Scheda Norma Repertorio 494)
(Istanza di validazione modifica ambito di intervento - art. 4 N.T.O. P.I.)
(Istanza di PUA del 15 giugno 2015 P.G. 171854)

PROVINCIA DI VERONA

PROGETTISTA

ing. FRANCO MANGASSOLA

Via Pagnego, 5 - 37040 Arcole (VR)

e-mail: franco.mangassola@omimsassociati.it - Tel.: 045 7636056

RICHIEDENTI

PERINI SERGIO

Via Pantheon, 7 - 37142 Verona

ORLANDI LUIGI

Via L. Da Quinto, 3 - 37142 Verona

DATA 12/06/2015

REV. 29/09/2015

13/01/2016

SCALA

☐ ISTANZA VALIDAZIONE (art. 4 NTO P.I.)

☒ AUTORIZZAZIONE URBANISTICA

☐ PERMESSO DI COSTRUIRE OO.UU.

TAVOLA

13

SCHEMA DI CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA

Rep. n. _____ Atti Pubblici

CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno **duemilasedici**, addì _____ del mese di _____ presso il Municipio di Verona, davanti a me _____,

sono personalmente comparsi: --

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 e quindi per conto ed in legale rappresentanza del "Comune di Verona", avente sede in Via Pallone, 9 - ove domicilia per ragioni di servizio, ed avente codice fiscale _____, (di seguito denominata "Comune"), legittimato alla sottoscrizione del presente atto giusto decreto sindacale prot. n° _____ del _____, nonché in conformità a quanto previsto dall'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000 n° 267;-----

dall'altra

2) I sig.ri:

- Perini Sergio, nato a Verona il 05/11/1948 e residente in Via Pantheon, 7 Verona C.F. PRNSRG48S05L781U, titolare dell'accordo definitivo di pianificazione sottoscritto il 10/12/2013, registrato a Verona l'12/12/2013 al n.22434serie 1T e in qualità di proprietario del terreno individuato catastalmente al Foglio n.36 mappali n. 437-438-439 (ex 193) del Comune di Verona.

- Orlandi Luigi, nato a Verona il 31/10/1955 e residente in via L. Da Quinto, 3 (Verona) C.F. RLNLGU55R31L781U e cofirmatario del presente progetto di validazione preventiva in qualità di proprietario del terreno individuato catastalmente al Foglio n.36 mappale n. 436 (ex 192-parte) del Comune di Verona.

in nome proprio nel proseguo dell'atto denominati per brevità "Ditta lottizzante".

Detti comparenti, della cui identità personale, veste suindicata e dei cui poteri io _____ 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 il signor PERINI SERGIO è proprietario del seguente immobile sito in Comune di Verona ed individuato al catasto terreni del predetto comune come segue:

Comune Censuario di Verona - Catasto Terreni Foglio 36 - Mappali n° 437-438-439 (ex 193);

Orlandi Luigi
Perini Sergio

- che il signor ORLANDI LUIGI è proprietario del seguente immobile sito in Comune di Verona ed individuato al catasto terreni del predetto comune come segue:

Comune Censuario di Verona - Catasto Terreni Foglio 36 - Mappale n° 436 (ex 192-parte);

- che il Comune di Verona è dotato di PIANO DEGLI INTERVENTI approvato con D.C.C. del 23.12.2011;

- che alcuni mappali sopra indicati sono inclusi nella SCHEDA DI NORMA 494 del suddetto PIANO DEGLI INTERVENTI;

DATI CATASTALI RELATIVI AL COMPARTO E DEFINIZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI IL PUA			
Superficie territoriale dell'ambito sancita da Scheda Norma n.91 - ATO7	Sup. Catastale (mq)	Sup. Reale (mq)	Proprietà
Foglio 36 Mappali 437-438-439 (Ex 193)	2.365,00	2.365,00	Perini Sergio
Foglio 36 Mappale 436 (Ex 192-parte)	294,00	294,50	Orlandi Luigi
Totale area intervento	2.659,00	2.659,50	Perini Sergio+Orlandi Luigi

- che i soggetti proponenti dello Strumento Urbanistico Attuativo di cui la presente convenzione, secondo quanto previsto **art. 4 "Criteri e limiti di flessibilità del PI"** delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Verona, hanno chiesto in data 03/12/2014 P.G. U.O. 007 n° 337769 la **Validazione Dirigenziale preventiva** conseguente alla modifica del perimetro dell'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo relativo alla Scheda Norma n.494, oggetto di accordo di pianificazione sottoscritto fra le parti in data 10 dicembre 2013, con atto notaio Fabbri Dott. Vittorio registrato a Verona l 12/12/2013 al n.22434serie 1T.

- che la **Validazione Dirigenziale preventiva** è stata ottenuta in data 29/12/2014 P.G. U.O. 128 n° 362382.

- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.04.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, ha adottato con deliberazione n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, il Piano _____;

- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art.20 della L.R. 23.04.2004, n.11, così come modificato dall'art.5 comma 13 della Legge n.106 del 2/07/2011 e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n° ____ del _____, ha definitivamente approvato il Piano _____ presentato dal _____, nonché lo schema di convenzione urbanistica;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta lottizzante dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo 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 Lottizzante si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di progetto costituiti da:

- Tavola 1 Estratti del Piano degli Interventi, scheda norma, definizione dell'ambito di intervento
- Tavola 2 Vincoli gravanti sull'area
- Tavola 3 Estratto catastale
- Tavola 4.1 Stato di fatto - Planimetria generale, rilievo planoaltimetrico, documentazione fotografica
- Tavola 4.2 Stato di fatto - Sezioni trasversali e longitudinali
- Tavola 5 Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti
- Tavola 6.1 Relazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica
- Tavola 6.2 Indagine ambientale
- Tavola 6.3 Studio di compatibilità idraulica
- Tavola 7.1 Progetto - Planimetria generale, misure di riferimento, esemplificazione piani volumetrica, dimostrazione standard e parametri
- Tavola 7.2 Progetto - Sezioni trasversali e longitudinali
- Tavola 7.3 Progetto - Planimetria generale, schema delle specie arboree ed arbustive
- Tavola 7.4 Progetto edilizio (Rif. art. 15 R.E.) - Disposizioni planivolumetriche - Piante, prospetti e sezioni edificio - Rendering - Particolari ingressi pedonali e recinzioni
- Tavola 7.5 Progetto edilizio (Rif. art. 15 R.E.) - Disposizioni planivolumetriche - Planimetria piano terra - Distanze dai confini - Schema scarico acque reflue - Dimostrazioni superficie utile lorda, superficie coperta, superficie a parcheggio, n° massimo piani
- Tavola 7.6 Progetto edilizio (Rif. art. 15 R.E.) - Valutazione di clima acustico
- Tavola 8 Individuazione delle aree da cedere o vincolare, dimostrazione standard e parametri
- Tavole 9.1 Progetto - Schema delle infrastrutture a rete
 - Tavola 9.1.a Rete energia elettrica
 - Tavola 9.1.b Rete illuminazione pubblica
 - Tavola 9.1.c Rete Telecom
 - Tavola 9.1.d Rete acquedotto
 - Tavola 9.1.e Rete acque nere
 - Tavola 9.1.f Rete acque meteoriche
 - Tavola 9.1.g Rete gas metano
 - Tavola 9.1.h Particolare tavola verde e arredo
 - Tavola 9.1.i Particolari strade e segnaletica
 - Tavola 9.1.l Dimensioni cordoli, strade, parcheggi

Alberici
Peri

- Tavola 9.1.m Rete irrigazione del verde
- Tavola 9.2 Specifiche AGSM
- Tavola 10 Relazione illustrativa
- Tavola 11 Norme di attuazione
- Tavola 12 Prontuario per la mitigazione ambientale e schede botaniche
- Tavola 13 Schema di convenzione
- Tavola 14 Capitolato e preventivo sommario di spesa
- Tavola 15 Screening VINCA

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 lottizzante si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo 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.

La Ditta lottizzante è tenuta ad adempiere direttamente, alle obbligazioni assunte con la presente Convenzione; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione parziale o totale dei lotti la relativa urbanizzazione è a carico dei nuovi proprietari, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente Convenzione si trasferiscono anche ai nuovi acquirenti, obbligati in solido con il venditore in maniera proporzionale alle aree acquistate.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie ad eventuale sostituzione o integrazione.

ART. 4 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La capacità insediativa ed il dimensionamento del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO così come risultano dall'attuazione delle previsioni del PIANO DEGLI INTERVENTI e delle tavole di progetto sono i seguenti:

- superficie territoriale comparto mq. 2.659,50 (mq. 2.659,00 catastale);
- massima superficie utile lorda realizzabile (SUL) mq. 1.200,00;
- superficie fondiaria dei lotti mq. 1.672,95 (mq. 1.673 catastale);

Area da cedere come VS per complessivi mq 986,55 (mq. 986 catastale) di cui:

b) Tipologiche:

- b.1) Individuazione della tipologia dell'edificio completo dei principali elementi costitutivi della tipologia a scala edilizia (Tav. 7.4.- Tav. 7.5 - Tav. 11 - Titolo IV);
- b.2) Individuazione di posizione e numero di accessi pedonali e carrai (Tav. 7.4.- Tav. 7.5);

c) Formali:

- c.1) Superficie coperta * (Tav. 7.4.- Tav. 7.5.);
- c.2) Altezza (Tav. 7.4.- Tav. 7.5. - Tav.11);
- c.3) SUL *(Tav. 7.4.- Tav. 7.5. - Tav.11);
- c.4) N° massimo piani (Tav. 7.4.- Tav. 7.5. - Tav.11);
- c.5) Schema forometrico dei prospetti (Tav. 7.4.- Tav. 7.5.);
- c.6) Dimensione sporti di gronda (Tav. 7.4.- Tav. 7.5);
- c.7) Localizzazione e dimensioni terrazzi (Tav. 7.4.- Tav. 7.5.).

** Per tali caratteristiche geometriche essenziali, sono ammesse percentuali di assestamento, non superiori al 5%, cui far uso con DIA in situazioni orografiche particolari, mentre variazioni superiori sono attribuzioni dell'istanza di permesso di costruire;*

d) Funzionali:

- d.1)- Destinazioni d'uso ammesse tra quelle indicate nella scheda norma o nel repertorio normativo delle aree residue, indicate dal PUA nel rispetto dell'art. 159 delle NTO del PI. (Tav. 11 - Titolo III - Art.3.1 commi g, i)

Le NTA dello strumento attuativo devono prevedere i limiti per gli eventuali spostamenti di parti non utilizzate, cui fare ricorso solo con istanza di permesso di costruire. (Tav.11 - Titolo III - Art.3.1 commi g, i)

e) Costruttive:

- e.1) Prescrizioni/Accorgimenti geotecnici relativamente ai singoli lotti (Tav. 11 - Titolo IV - Art.4.1);
- e.2) Tecnologie costruttive impiegate nell'immobile (Tav. 11 - Titolo IV - Art.4.2);
- e.3) Materiali (anche di finitura degli elementi prospettici) (Tav. 11 - Titolo IV - Art.4.3);
- e.4) Indicazioni cromatiche degli elementi prospettici (Tav. 11 - Titolo IV - Art.4.3)
- e.5) Inserimento degli impianti tecnologici che incidono sull'ambiente (pannelli, antenne, condizionatori, ecc.). (Tav. 11 - Titolo IV - Art.4.4).

ART. 5 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta lottizzante 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) strade con relativa segnaletica orizzontale;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) verde attrezzato, anche con quota parte della densità arborea D_a e arbustiva D_{ar} , e relativi impianti di irrigazione;
- d) rete di fognatura, fino ai collettori principali esistenti;
- e) rete raccolta e smaltimento acque meteoriche
- f) rete idrica dalla rete comunale esistente;
- g) rete di distribuzione dell'energia elettrica comprese eventuali cabine;
- h) rete di pubblica illuminazione compreso allacciamento alla rete esistente;
- i) rete di distribuzione del gas compresi eventuali gruppi di riduzione di pressione;
- j) rete telefonica;
- k) rete gasdotto dalla rete comunale esistente;

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti.

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere secondo i decreti attuativi ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1986 n. 503 e L. 09/01/1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n° 16 del 12/07/2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

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

Dopo la sottoscrizione della presente convenzione e il rilascio della Autorizzazione a Lottizzare, la Ditta Lottizzante è tenuta presentare la richiesta di Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione (progetto esecutivo) con relativo Computo Metrico Estimativo.

La Ditta esecutrice si impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro 365 giorni dalla data di rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed a terminarli entro 3 anni dalla data di inizio lavori, salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili alla Ditta lottizzante, della cui occorrenza la Ditta lottizzante medesima è obbligata a darne immediata comunicazione al Comune.

Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile alla Ditta esecutrice, il Comune può realizzarle direttamente in danno alla Ditta lottizzante, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui all'art. 16 con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta lottizzante.

La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, allegando copia del contratto d'appalto sottoscritto con la ditta esecutrice dei lavori stessi.

Carabinieri
Am.
Fin.

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

- impianti del gas metano per le sole parti all'esterno dell'ambito dei PUA;
- impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito dei PUA;
- impianti di pubblica illuminazione all'interno dell'ambito dei PUA, per la sola parte impiantistica (esclusi quindi interventi quali cavidotti, plinti, opere stradali, ecc.);
- impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito dei PUA;
- impianti di distribuzione dell'energia elettrica anche all'interno dell'ambito dei PUA, per la sola parte impiantistica (esclusi quindi interventi quali cavidotti, cabine di trasformazione per la sola parte muraria, opere stradali, ecc.);
- interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.

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

ART. 6 - VARIANTI

Le varianti alle opere di urbanizzazione da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dalla ditta Lottizzante che dall'Amministrazione Comunale.

Varianti di importi rispetto all'importo totale del quadro economico 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 E VINCOLO D'USO PUBBLICO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Ditta lottizzante si impegna a cedere e trasferire gratuitamente e previo frazionamento al Comune le aree destinate a:

- strade di lottizzazione, parcheggio, zone di manovra e marciapiedi per totali mq 687,64 (mq. 687 catastali);

La Ditta lottizzante altresì, si impegna a costituire vincolo di destinazione ad uso pubblico delle seguenti aree:

- verde di arredo urbano per totali mq 298,91 (mq. 299 catastali).

Le aree private destinate a verde di mitigazione **VM** con valenza ecologica, verranno vincolate con vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune all'atto della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire e/o D.I.A. degli edifici interessanti i singoli lotti.

Tali aree vengono univocamente individuate nella Tavola n.8 dell'allegato progetto del PUA.

Le superfici da cedere o vincolare, nel rispetto dell'impostazione progettuale, potranno variare anche in funzione dell'effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a verde di arredo urbano e a parcheggio pubblico non potranno in nessun caso essere inferiori a quelle riportate innanzi.

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

Nel caso in cui il Comune lo ritenga opportuno, la Ditta inoltre, si impegna irrevocabilmente per sé, successori ed aventi causa, a trasferire a proprie spese in proprietà al Comune a titolo gratuito ed a semplice richiesta di quest'ultimo, le aree destinate ad opere di urbanizzazione come sopra individuate, libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli per il Comune.

Per le aree a verde pubblico la manutenzione rimane in capo al privato per anni cinque a partire dalla data di emissione di certificato di collaudo favorevole. Allo scadere dei cinque anni, previo accertamento da parte degli uffici comunali competenti e dell'ente gestore, l'area e le opere saranno cedute e consegnate al Comune. Qualora l'accertamento non consenta la presa in carico delle aree e/o delle opere il richiedente è tenuto a provvedere a propria cura e spese alla sistemazione di quanto segnalato in sede di accertamento.

La Ditta assume l'obbligo di manutenzione di dette aree fino al trasferimento di dette aree al Comune.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di circolazione, rimarranno a carico della Ditta Lottizzante successori ed aventi causa, comunque, fino alla cessione dell'area al Comune.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione dell'area a verde rimarranno a carico della Ditta Lottizzante, successori ed aventi causa, comunque fino alla cessione dell'area al Comune.

Le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi sono a carico della Ditta Lottizzante, come a carico della stessa rimangono per cinque anni dall'approvazione del Collaudo la spesa della fornitura di acqua per l'irrigazione delle aree verdi.

ART. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

La Ditta Lottizzante avrà diritto allo scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino all'ammontare dello 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

Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dalla ditta esecutrice rispetto agli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione sia superiore all'importo delle opere realizzate la ditta dovrà procedere al versamento della differenza.

ART. 9 - DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A ERS

In applicazione delle prescrizioni del Repertorio Normativo del P.I. per la scheda n. 494 la totalità della Superficie Utile Lorda residenziale, pari a mq. 1200 realizzata dal P.U.A., viene destinata ad ERS.

Tali unità immobiliari sono da destinare ad edilizia convenzionata ai sensi della L.R. 42/1999.

Tale quantità di ERS non potrà essere sostituita con superfici di altra destinazione d'uso.

Handwritten signatures and initials on the right margin.

ART. 10 - REQUISITI SOGGETTIVI ASSEGNATARI

Gli alloggi realizzati nell'ambito del PUA previsto dalla scheda norma 494 possono essere assegnati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino europeo;
2. avere, egli stesso od un suo familiare convivente, la residenza nel Comune di Verona da almeno 1 anno, oppure prestare la propria attività lavorativa continuativa (documentata) con sede fissa nel Comune di Verona da almeno un anno. Per i militari di carriera (comprese le Forze dell'Ordine), il requisito si intende soddisfatto nel caso in cui il militare si impegni ad eleggere la residenza nel Comune di Verona al momento della cessazione del servizio, mediante dichiarazione irrevocabile resa davanti al Sindaco (D.G.R. Veneto 13 ottobre 1981 n. 5539).

Qualora trascorsi 6 mesi dall'inizio dei lavori, dovessero essere ancora disponibili degli alloggi da prenotare, potranno essere stipulati contratti preliminari e definitivi anche con persone residenti o con attività lavorativa nella provincia di Verona.

3. Non essere titolare egli stesso o i membri del suo nucleo familiare convivente del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare, nel Comune di Verona; non si tiene conto della titolarità del diritto di proprietà qualora l'alloggio sia in comproprietà con terzi non appartenenti allo stesso nucleo familiare; purché tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio; (E' adeguato l'alloggio la cui superficie utile non sia inferiore a 45 mq per nucleo familiare composto da 1-2 persone, non inferiore a 60 mq per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone e oltre. Non si considera altresì adeguato l'alloggio dichiarato inabitabile per motivi statici).
4. non aver ottenuto essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del nucleo familiare, in proprietà o in diritto di superficie o con patto di futura vendita, un alloggio costruito nei Piani di Zona Peep.
5. per nucleo familiare si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge, anche non convivente purché non legalmente separato, dal convivente, dai figli legittimi naturali, riconosciuti e adottivi conviventi, nonché dai parenti ed affini entro il 3° grado, conviventi.
6. Per i richiedenti comunque titolari di reddito proprio, che intendano accedere all'assegnazione dell'alloggio per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine, i requisiti devono essere posseduti e dichiarati dal richiedente stesso precisando tale situazione, mentre non rileveranno né in senso positivo né in senso impeditivo le caratteristiche dei componenti del nucleo familiare di origine.

Tutti i requisiti sopra richiamati devono sussistere al momento della richiesta di assegnazione dell'alloggio.

I requisiti richiesti dai punti 3 e 4 devono essere posseduti anche al momento della richiesta della verifica della loro sussistenza.

I requisiti di cui ai punti 3 e 4 devono essere posseduti da tutti i componenti lo stesso nucleo familiare.

E' vietata l'assegnazione o la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al punto 5.

Gli acquirenti e/o assegnatari dovranno trasferire la propria residenza anche anagrafica entro 6 mesi dalla data dell'atto notarile di assegnazione in proprietà dell'alloggio.

Qualora gli acquirenti e/o assegnatari di alloggi beneficiassero di contributi agevolati, i requisiti dovranno essere verificati ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti.

ART. 11 - PREZZO DI PRIMA CESSIONE

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi da costruire, riferito alla data di stipula della presente convenzione, non potrà, per metro quadrato di superficie complessiva superare gli Euro _____.

Tale prezzo è determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla L.R. 42/1999, ai fini del convenzionamento (art. 7 della legge 28.01.1977 n. 10).

Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente articolo.

Per superficie complessiva ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della L.R. 42/1999, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

E' consentita l'aggiornamento del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il momento di stipula della presente convenzione e la data del rogito notarile di compravendita e/o assegnazione degli alloggi e delle relative pertinenze.

In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi, aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

Da 0 a 5 anni	0%
Da 5 e fino a 10 anni	0,2% all'anno

Ai sensi della L.R. 42/1999 la Ditta attuatrice ed i successori ed aventi causa a qualsivoglia titolo, sono esonerati dal pagamento della parte di contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato al costo di costruzione.

ART. 12 -TRASFERIMENTI DEGLI ALLOGGI DOPO LA PRIMA CESSIONE

Gli alloggi e loro pertinenze, compresi box ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potranno essere alienati soltanto trascorsi 5 anni dalla data dell'atto notarile di acquisto, salvo non vi siano gravi e giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente dall'Amministrazione Comunale cui dovranno essere presentate le singole richieste, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 10.

Il possesso di tali requisiti sarà accertato, previa richiesta, dal Comune di Verona.

Orlando
Per. h.

I trasferimenti di proprietà degli alloggi, dei box e dei posti auto dovranno avvenire ad un prezzo determinato, previa richiesta, dal Comune di Verona e tale certificazione dovrà essere allegata all'atto di compravendita. La determinazione del prezzo di vendita avverrà secondo il seguente criterio:

- prezzo di prima cessione aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, che dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

Da 0 a 5 anni	0%
Oltre 5 fino a 10 anni	0,2% all'anno

Nel caso in cui l'alloggio costruito in area ERS sia soggetto a procedura fallimentare, le specifiche norme che regolano la procedura prevarranno sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale e del possesso dei requisiti soggettivi dei richiedenti.

La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nell'atto di compravendita tutte le clausole limitative dell'uso e del godimento ed alienazione degli alloggi previste dalla presente convenzione. Pertanto la parte acquirente ed i suoi aventi causa restano "solidalmente" responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

Copia autentica degli atti notarili di alienazione delle unità immobiliari convenzionate deve essere inviata, entro 60 giorni dalla stipula, all'ufficio competente del Comune di Verona relativamente a tutti i trasferimenti di proprietà che si verificheranno durante il periodo di validità della presente convenzione.

ART. 13 - CANONE DI LOCAZIONE

Il prezzo di locazione degli alloggi non può essere superiore al 4,5% del prezzo di vendita dell'alloggio stesso rivalutato.

La stipula dei contratti di locazione deve avvenire nel rispetto dell'art. 2, comma 3 della Legge n. 431/1998.

Le spese condominiali sono liquidate a parte.

ART. 14 - COLLAUDO

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, che dovrà essere redatto 60 giorni dopo il deposito della fine lavori.

Successivamente al rilascio del permesso di costruire le opere di cui al precedente art. 5 (cinque) sono sottoposte a collaudo in corso d'opera.

Il collaudatore delle opere viene designato dal Comune e incaricato dalla Ditta Lottizzante, tra professionisti aventi i requisiti di legge, e i relativi oneri sono a carico della ditta lottizzante. I costi relativi al collaudo non possono essere computati tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Alla prescritta comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare

riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

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

Al collaudo si applica la disciplina dell'art. 141. Collaudo dei lavori pubblici – del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e succ. modif. ed integraz. e del regolamento di esecuzione, in quanto applicabili.

Nel certificato di collaudo il collaudatore approva 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 e verifica la dotazione di Dar e Da nelle aree pubbliche.

La Ditta lottizzante si impegna a far provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo. In caso di persistente inadempienza della Ditta lottizzante, il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale d'Ufficio a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

ART. 15 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo di cui all'art. 5 (cinque), per cinque anni dal collaudo per le aree a verde pubblico e fino alla consegna di cui al successivo art. 19 (diciannove) per le aree a strada, marciapiede e parcheggio, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione e all'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico della ditta esecutrice. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 14 (quattordici).

La manutenzione delle opere a verde in capo alla ditta lottizzante per anni 5 dal collaudo (rif. art.7) deve comprendere ogni e qualsiasi intervento che si renda necessario al fine di escludere interventi a carico dell'Amministrazione Comunale. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si comprendono le seguenti voci: sfalcio, potature, eventuali nuove piantumazioni, manutenzione impianto di irrigazione, intestazione contatore fornitura acqua, manutenzione degli elementi di arredo.

ART. 16 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

La Ditta lottizzante 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 primaria, con la apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata in Comune e controfirmata dal Dirigente del Coordinamento pianificazione Territoriale.

ART. 17 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA'

Il Dirigente del SUEP accetterà le DIA e/o rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini di cui al precedente art. 16 (sedici) documentato con apposito verbale.

Il certificato di agibilità degli edifici potrà essere rilasciato solo dopo la determina di Dirigente del Coordinamento P.T. di approvazione del collaudo definitivo.

Qualora la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere o i cronoprogramma di attuazione prevedano 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 impianti a rete rende possibile il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ricompresi nello stralcio funzionale.

ART. 18 - VIGILANZA

Per verificare il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, sarà nominata dalla Amministrazione, una apposita commissione di vigilanza composta di tre membri, scelti fra Tecnici Dipendenti del Comune di Verona.

Le Aziende di gestione dei servizi pubblici hanno 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 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, all'Amministrazione Comunale ed al Collaudatore, 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. 19 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta lottizzante si impegna a perfezionare il trasferimento delle aree descritte all'art.7 mediante atto notarile contestualmente alla consegna, secondo quanto previsto all'art.15.

Le relative spese contrattuali fanno carico alla ditta esecutrice.

ART. 20 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante 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. 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. 21 - CAUZIONE

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, la Ditta lottizzante costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di Euro _____ (_____) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 8, giusta fidejussione _____ n° _____ in data emesse dalla _____.

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 ai precedenti articoli 5, 7 e 20. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della ditta lottizzante 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. 22 - REGIME FISCALE

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

ART. 23 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La ditta lottizzante 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. 24 - 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. 25 - 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 sovra ordinati.

ART. 26 - REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi della legge 19/05/1975 n° 151 le parti contraenti confermano il proprio regime e stato in precedenza indicati. I comparenti dispensano me _____ dalla lettura di tutti gli allegati. Richiesto io _____ ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su n° ____ (____) pagine intere e quanto fin qui della presente undicesima, in carta resa legale mediante applicazione di marche da bollo, e lo stesso viene da me letto alle parti che lo approvano a mia domanda e meco lo sottoscrivono. ---

IL DIRIGENTE

LA DITTA LOTTIZZANTE

IL NOTAIO