

dott. ATTILIO COMERLATI architetto **MASSIMILIANO ROSSI architetto**

verona - via g. fincato n. 5 - tel./fax 045--8401551

verona - via - tel./fax

C O M U N E D I V E R O N A

DISEGNO N° 283/a
16/04/2015

Accordo pubblico-privato Piano
Interventi scheda n. 532 per la
realizzazione di edifici residenziali per
conto della ditta Ottolini Costruzioni s.r.l.

AGGIORNAMENTI

23/12/2015
12/04/2016
12/05/2016
03/08/2016

O G G E T T O : Schema di convenzione

TAVOLA N
13

DISEGNO SCALA 1:200

il progettista F.to

il costruttore _____

il dir. lavori F.to

il proprietario F.to

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONARep. n. Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICAL'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) la società OTTOLINI Costruzioni s.r.l., con sede in Verona, Via Brigata Regina n. 20 P.iva 02623800236 legalmente rappresentata dal sig. Ottolini Tiziano nato a Verona il 28/03/1961, residente per la carica in Verona (VR) - Via Brigata Regina n. 20 - C.F.

Le parti come sopra individuate al precedente punto 2) 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 la ditta OTTOLINI Costruzioni S.r.l. 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	Mappale	Superficie Catastale mq
1	Ottolini Costruzioni s.r.l.	241	92	2451,00
2	Ottolini Costruzioni s.r.l.	241	578	2,00
3	Ottolini Costruzioni s.r.l.	241	668	227,00
TOTALE AMBITO di PROPRIETA'				2680,00 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 " _____ " interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n. _____, ricadente a _____;
 - 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 _____ 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 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.

Ai sensi dell'art.157, comma 6, delle NTO del PI, essa disciplina altresì la realizzazione dell'opera pubblica _____ ai sensi del D.Lgs 163/2006 da parte del soggetto attuatore in luogo del versamento del contributo di sostenibilità.

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:

	Proprietari	Foglio	mapp.	Superficie Catastale
Ambito PUA	Ottolini Costruzioni s.r.l.	241	92	2451 mq
	Ottolini Costruzioni s.r.l.	241	578	2.00 mq
	Ottolini Costruzioni s.r.l.	241	668	272.00 mq
	Comune di Verona	241	577	20.00 mq

Il soggetto attuatore dichiara altresì 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.

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 _____, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche che potranno derivare dalla successiva approvazione da parte del Comune del progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica che viene realizzata in luogo del versamento del "*contributo di sostenibilità*".

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

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.

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

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

1. coordinamento con la scheda norma 294;
2. sistemazione del tratto di via fratellanza prospiciente gli ambiti.

In merito al punto 1, è stata coordinata la realizzazione del parco prospiciente la ferrovia con la scheda 294

In merito al punto 2, è prevista la realizzazione di marciapiede e parcheggi su via Fratellanza

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

a_ _____

b_ _____

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

Gli stessi elaborati sono inoltre completi del progetto definitivo dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità in assolvimento delle prescrizioni della Scheda Norma.

ART. 4 - 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.
- La Ditta lottizzante esonera l'Amministrazione Comunale di Verona da qualsiasi eventuale futura richiesta di contributo economico finalizzato nell'ambito della realizzazione di interventi di risanamento acustico che dovessero essere attuati a seguito di contenziosi in materia di inquinamento acustico, con vincolo di trascrivere tale clausola anche nei contratti di compravendita degli immobili.
- La spesa per l'istallazione della nuova recinzione delimitante l'area cani sarà a totale carico della ditta lottizzante.

ART. 5 - 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)	2715.06 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1	660.00 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	1882.37 mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	/ mq
AREE PARCHEGGIO	94.92 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	737.77 mq
ALTRO (_____)	mq
	/

PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI	
- Superf. Permeabile Territoriale (SpT)	1431.39 mq
- Superf. Permeabile Fondiaria (Spf)	693.62 mq
- Densità arborea (Da)	81 n.
- Densità arbustiva (Dar)	81 n.

ART. 6 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

La Ditta Attuatrice 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 ed all'opera pubblica a sostenibilità, 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 presso la Progettazione Urbanistica Attuativa per la presa d'atto del Dirigente.

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

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)	pari al 30% della ST	mq	814.52		
Superficie permeabile Fondiaria (SPf)	pari al 30% della SF	mq	564.71		
Densità Arborea (DA)	Totale	n.	81	Di cui: -in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata	n.23 n.32
Densità Arbustiva (Dar)	Totale	n.	81	Di cui: -in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata	n. 0 n. 81

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.
- 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 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), totalmente o parzialmente a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione, secondo il progetto preliminare contenuto nelle TAV. 9 e TAV. 14 del Pua.
2. Tutte le opere di cui al precedente comma 1 previste dal PUA sono riportate nel quadro economico riassuntivo allegato "elaborati 14", parte integrante e sostanziale del presente atto, redatto, in quanto applicabile, in conformità a quanto previsto dall'articolo 16, comma 1, del DPR n. 207/2010.
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 28/ comma 1/ lettera c) del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, per effetto di quanto previsto dall'art. 16/comma 2-bis del DPR 380/2001 e succ. modificaz., è a suo carico e non trova conseguentemente applicazione il predetto decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163.

4. Qualora in sede di progettazione definitiva il soggetto attuatore accerti un incremento dell'importo del quadro economico riassuntivo tale da determinare il superamento soglia di cui all'articolo 28/comma 1/ lettera c) del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, 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 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, 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 Codice dei Contratti e del Regolamento di esecuzione.
6. Il soggetto attuatore, entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione, si impegna a presentare, a mezzo di professionista abilitato alla competente unità organizzativa Comunale ed ai soggetti concessionari/gestori dei pubblici servizi il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal PUA. Per le opere di urbanizzazione il progetto definitivo viene assentito dal comune mediante il rilascio del titolo abilitativo edilizio.
7. 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.
8. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione come pure quello dell'opera pubblica a sostenibilità _____ di cui al successivo art. 16 e seguenti, deve essere integrato con il

"Cronoprogramma", il "Piano di manutenzione dell'opera o delle sue parti", nonché con il "Piano di cantiere" per gli eventuali aspetti inerenti l'occupazione delle aree pubbliche.

9. 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 163/2006, in conformità con quanto previsto al titolo secondo – capo primo – progettazione – del DPR 207/2010, artt. da 24 a 43.

ART. 9 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Attuatrice 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:

(ved- art. 18 delle NTO del PI – barrare le voci che non interessano)

- a) strade residenziali da realizzare in due stralci;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- i) opere relative alla messa in sicurezza dei terreni da un punto di vista idraulico e geologico;
- j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni;
- k) raccordi e svincoli stradali;
- l) barriere antirumore, ed altre misure atte a eliminare inquinamento acustico;
- m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- n) piazzole di sosta per gli autobus;
- o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopeditoni urbani;
- p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);

- q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- r) bacini di raccolta per lo smaltimento delle acque piovane;
- s) Le infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento, nei casi ed alle condizioni definite con il D. Lg.vo 3 marzo 2011, n. 28.

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

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 definitivi.

SE NECESSITA= Come previsto dall'art. ____ dell'Accordo di Pianificazione, "(..) ".

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 alla Ditta Attuatrice, della cui occorrenza la Ditta Attuatrice 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 Attuatrice, il Comune può realizzarle direttamente in danno alla Ditta Attuatrice, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui al successivo art. ____ con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta Attuatrice.

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.

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 della Ditta Attuatrice 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.

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.

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 (mediante l'apposito modulo "Comunicazione inizio lavori" reperibile sul sito internet di Acque Veronesi al link:

<http://www.acqueveronesi.it/opere-di-urbanizzazione-e-lottizzazioni.asp>).

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.

I costi delle operazioni sono a carico del Richiedente e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica utilizzando l'apposito modulo "Modulo richiesta preventivi opere di urbanizzazione" reperibile sul sito di Acque Veronesi al link: <http://www.acqueveronesi.it/opere-di-urbanizzazione-e-lottizzazioni.asp>).

La trasmissione della richiesta potrà avvenire in due modi:

- § via **e-mail** all'indirizzo lottizzazioni@acqueveronesi.it;
- § consegnando il modulo allo sportello di Acque Veronesi di Verona.

Dovranno essere consegnati all'ufficio Ingegneria di Acque Veronesi gli elaborati grafici in formato ".shp" (shape file) per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

ART.10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO

In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce il diritto allo scomputo del soggetto attuatore e suoi aventi causa di ottenere dell'importo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e

secondaria dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio e determinati come da prospetto che segue. Per l'importo preventivato nel quadro economico allegato al PUA in oggetto (TAV. 14) per la realizzazione delle OOUU e pari a euro 45'663.76 (Euro quarantacinquemila-seicentosessantatre e settantasei cent), iva esclusa, è ammessa la compensazione fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi, anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

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.

Nel caso in cui, in sede di collaudo, 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 tal caso lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui all'art. è sospeso sino alla data di versamento dell'importo corrispondente al conguaglio dovuto, aumentato del 10% per spese di procedimento.

ART. 11 – 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 attrice che dall'Amministrazione Comunale.

Variazioni di importi rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa le opere di urbanizzazione TAV. 14, 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. 12 - CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

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

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	mq
--	----

AREE PARCHEGGIO	94.92 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	737.77 mq
VERDE	mq
TOT.	832.69 mq

Le superfici da cedere e 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.

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 in cessione, 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.

La Ditta Attuatrice inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 8 (Esecuzione opere di urbanizzazione) e le modalità del successivo art.26, si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione a verde di mitigazione (VM) per complessivi mq. ____ sulle aree occorrenti per la determinazione di quota VS all'interno dei singoli lotti e, per sé e 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. 13 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Attuatrice si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui al precedente art. 8 dopo 60 (sessanta) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole. La ditta Attuatrice si impegna inoltre a perfezionare il trasferimento delle aree descritte all'articolo 8 mediante atto notarile contestualmente alla consegna.

Le relative spese contrattuali fanno carico alla ditta esecutrice.

ART. 14 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore 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 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.

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.

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. 15 – CAUZIONE OO.UU.

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 45'663.76 (Euro quarantacinquemila-seicentosessantatre e settantasei cent) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. ____, giusta fidejussione emessa da _____ in data _____.

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.

Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. E' fatta salva la possibilità di richiedere da parte del Soggetto Attuatore 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 del Soggetto Attuatore 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. 16 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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.

Il soggetto attuatore si impegna a chiedere al comune la designazione del collaudatore/dei collaudatori in corso d'opera/finale; a seguito della designazione - unitamente al disciplinare prestazionale - formalizzata dal Comune, il soggetto attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico e trasmette il relativo contratto al comune designante.

Qualora il soggetto attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, incamerando l'importo necessario mediante escussione parziale della fideiussione. I costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione non possono essere inseriti tra le voci a scemputo degli oneri di urbanizzazione. Eventuali costi ulteriori restano ad esclusivo carico del soggetto attuatore. La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione è attestata dalla comunicazione di fine lavori;

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 (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 interrate, 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.

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.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate, in conformità con quanto previsto dal disciplinare prestazionale e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

Dopo 60 gg. dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al Comune per la determina Dirigenziale di approvazione, al RUP ed al soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore e il RUP si impegnano 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.

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.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

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

Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite al comune o 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.

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).

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.

A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio indisponibile del comune, il Comune autorizza i rispettivi svincoli 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.

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. 17 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo e fino alla consegna, 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 del soggetto attuatore.

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.

ART. 18 – RESPONSABILITÀ E PENALI

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del soggetto attuatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il soggetto attuatore da eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

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.

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.

In caso d'inosservanza da parte del soggetto attuatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 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.

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 edilizio; 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 da parte del soggetto attuatore edilizio 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; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera.

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.

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 di progetto; la penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 19 – 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 ed esecutiva, 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, 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 il responsabile dell'alta vigilanza il quale potrà, tra i compiti attribuitigli dall'ordinamento comunale:
 - a) provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi all'operatore edilizio secondo quanto previsto dal comunicato del Presidente dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici in data 21 luglio 2010;
 - b) sovrintendere alla verifica tecnica/validazione dei progetti;
 - c) coordinare, ed acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;
 - d) esercitare il ruolo di referente comunale nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
 - e) fornire le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere, prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;
 - f) svolgere le funzioni di vigilanza sul rispetto dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici previsti dalle norme vigenti e dalla presente convenzione;
 - g) nominare il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale;
 - h) sovrintendere il collaudatore durante la sua attività, rilasciare il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;

- i) rilasciare al competente settore urbanistico i nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;
- j) segnalare al responsabile del procedimento urbanistico/edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'ultimazione delle opere;
- k) segnalare al responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in caso di difformità o varianti rispetto al progetto definitivo/esecutivo eseguite senza titolo abilitativo;
- l) coordinare con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

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

Il Dirigente del SUEP rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini e la realizzazione della massicciata stradale, 1° stralcio, documentati con apposito verbale.

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.

Qualora la progettazione e i relativi permessi di costruire delle opere di urbanizzazione o i crono programma 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. 21- VERDE DI MITIGAZIONE (VM)

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. _____, localizzata all'interno della superficie fondiaria e distribuita nei lotti secondo la seguente tabella:

N. LOTTO	mq. superficie LOTTO	di cui mq. VM
UMI 1	1882.37	550.56

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.

ART. 22- DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A ERS

In applicazione delle prescrizioni del Repertorio Normativo del P.I. per la Scheda Norma n. 447 la totalità della Superficie Utile Lorda residenziale, pari a mq 1.100, realizzata dal PUA viene destinata ad ERS. In particolare gli interventi sono individuati nel lotto 4.

Tali unità immobiliari sono da destinare ad edilizia convenzionata ai sensi della L.R. 42/1999 e del regolamento comunale vigente per l'assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare.

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

Ai privati realizzatori del PUA. è attribuito il compito di redigere l'elenco dei futuri assegnatari degli alloggi, i quali dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla L.R.42/1999 e riportati nell'allegato F del vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree PEEP.

ART. 23 - REQUISITI SOGGETTIVI ASSEGNATARI

Gli alloggi realizzati nell'ambito del PUA previsto dalla scheda norma 447 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. 24 - 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. 25 -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. 9.

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

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. 26 - 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. 27 – 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. 28 - 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.

ART. 29 – 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. 30 – 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.

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