

SCHEMA DI CONVENZIONE

AI SENSI DELLA L.R. 23/99

II CONVENZIONE ACCESSIVA ALLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 31.05.2011

(Progr.Int. n. 7130023 – 3^A FASE)

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

.....
.....

tra

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 e i
richiedenti:

- ESSELUNGA S.p.A. con sede sociale in Milano, Via Vittor Pisani 20 c.f.
01255720169 rappresenta dal sig. Cesare Boiocchi nato il 22.10.1958 e domiciliato per la carica
presso la sede operativa della società in Limoto di Pioltello (MI) Via Giambologna n.1,
- sig. ra Matilde Alberini nata il 07.07.1935 e sig. Francesco Campedelli nato il
03.06.1964 eredi del sig. Osvaldo Campedelli nato il 28.12.1934 e deceduto il 08.09.2016.
nella qualità di proprietari delle aree interessate dal Programma Integrato di cui alla presente
convenzione, che nel proseguo verrà indicata, per brevità, come Ditta.

PREMESSO

- che la Ditta, in data 26.07.2004 P.G. 98237 ha presentato all'approvazione del Comune un
Programma Integrato in variante alle previsioni del P.R.G, dei terreni per una superficie totale di
mq.28.075 (di cui mq.3.353 di proprietà del Comune di Verona) siti in località Corso Milano di
Verona;
- la Regione Veneto, con deliberazioni della Giunta n.58 del 16 Gennaio 2007 e n.3061 del 2
ottobre 2007, ha approvato detto Programma Integrato;

- che la Ditta dichiara di essere proprietaria insieme al Comune di Verona di tutti gli appezzamenti di terreno costituenti la terza fase del Programma Integrato meglio indicato nell'estratto di mappa che, in scala 1:500, si allega al presente atto per formarne parte integrante sotto la lett.;

- Esselunga è proprietaria delle seguenti aree.....;

- Eredi Campedelli sono proprietari delle seguenti aree.....;

- il Comune di Verona è proprietario delle seguenti aree.....;

- che con determina n.5.162 del 22.09.2007 il Direttore Area LL.PP. ha nominato il Dirigente della Direzione Strade quale Responsabile del Procedimento per la realizzazione delle opere pubbliche di tutto il PIRUEA e dell'alta vigilanza;

- che il planivolumetrico e la localizzazione delle opere di urbanizzazione di detto Programma Integrato, redatto dal professionista arch. Renato Marchesini iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona, è costituito dai seguenti elaborati:

Tabella 1:

Tavola	Data	Titolo
B/ 1	23.02.2007	Inquadramento urbanistico
B/ 2	23.02.2007	Inquadramento catastale
B/ 3	21.02.2005	Rilievo e stato di fatto planimetrico
B/ 4	21.02.2005	Stato di fatto prospetti e sezioni
B/ 5	21.02.2005	Stato di fatto con calcolo delle volumetrie esistenti
B/ 6	23.02.2007	Planimetria generale piani interrati zonizzazioni e standard
B/ 7	23.02.2007	Stato di progetto planivolumetrico e vedute prospettiche/rendering
B/ 8	23.02.2007	Progetto prospetti e sezioni
B/ 9	21.02.2005	Rilievo delle reti dei sottoservizi esistenti
B/ 10	23.02.2007	Relazione tecnica e dichiarazione S.I.C.
B/ 11	23.02.2007	Piano finanziario
B/ 12	27.12.2004	Relazione geologica e geotecnica
B/ 13	21.02.2005	Documentazione fotografica
B/ 14	27.12.2004	Valutazione di compatibilità idraulica
B/ 15	15.02.2005	Relazione Integrativa

agli atti, unitamente allo schema di convenzione, della deliberazione della Giunta Regionale n°3061 del 2 ottobre 2007 che le parti dichiarano di conoscere;

- che l'elaborato B/11 sopracitato è allegato alla convenzione relativa alla Prima Fase del PIRUEA (sottoscritta con atto del 31.05.2011 notaio dott. Maria Maddalena Buoninconti n. 347687 Repertorio e n. 24146 Raccolta) sotto la lett. B) quale allegato integrante della stessa;

- che in accordo con la Ditta e a seguito della Decisione di Giunta del 4 agosto 2010 (rep.1728/2010) è stata definita la ripartizione del PIRUEA in tre fasi operative come da elaborato

allegato alla convenzione relativa alla Prima Fase del PIRUEA (con atto del 31.05.2011 notaio dott. Maria Maddalena Buoninconti n. 347687 Repertorio e n. 24146 Raccolta) sotto la lett. G) e denominato "Individuazione delle fasi" dell'8 marzo 2011 P.G. 57995 per la realizzazione del Programma Integrato con tre schemi di convenzione come di seguito riportato. In detta decisione di Giunta si riporta quanto segue:

"Il primo schema di convenzione riguarderà esclusivamente la realizzazione delle opere stradali rientranti nel Piru e facenti parte della più ampia sistemazione di Corso Milano (la cui variante urbanistica è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.78 del 01.10.2009 e il cui progetto esecutivo è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 405 del 25.11.2009) ovvero: la rotatoria tra Via Garibba e C.so Milano (facente parte delle opere a contributo aggiuntivo) e la corsia di ingresso a Esselunga da Corso Milano, la pista ciclopedonale ed il marciapiede lungo Corso Milano (facenti parte delle opere di urbanizzazione)."

Il secondo schema di convenzione sarà relativo alla realizzazione dell'autolavaggio e alle opere di urbanizzazione e/o a contributo aggiuntivo necessarie per l'accessibilità e uscita dell'autolavaggio stesso.

Il terzo schema di convenzione riguarderà tutte le restanti opere previste nell'ambito del Piru ovvero l'intervento edilizio dell'Esselunga s.p.a., le opere di urbanizzazione e le opere a contributo rimanenti."

- che nella medesima Decisione di Giunta del 4 agosto 2010 (rep.1728/2010) è inoltre riportato quanto segue:

Riguardo alla condizione riportata all'art. 6 dello schema di convenzione approvata con DGRV n.3061 del 02/10/07 - ovvero che il rilascio dell'attestazione del collaudatore nominato dal Comune dopo la costruzione della massicciata, del sottofondo, nonché di tutti i servizi sia condizione indispensabile per il rilascio dei singoli permessi di costruire sui lotti serviti - si fa presente che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione limitrofe all'autolavaggio sarà necessaria la demolizione dell'attuale struttura, demolizione che sarà concessa contestualmente al permesso di costruire, rilasciato dal SUAP, per la realizzazione del nuovo autolavaggio.

Analogamente per la realizzazione del parcheggio interrato in struttura e a raso dell'edificio "Esselunga s.p.a.", sarà necessaria la demolizione dell'attuale fabbricato, abbattimento che sarà rilasciato con il permesso di costruire del nuovo edificio.

Conseguentemente nelle convenzioni urbanistiche il rilascio del permesso di costruire dei fabbricati non sarà subordinato al completamento della massicciata, del sottofondo e dei servizi in quanto, come sopra argomentato, sarà contemporaneo al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione ed a contributo aggiuntivo, fermo restando l'obbligo, riportato schema di convenzione approvato, riguardante l'agibilità degli edifici.

Infatti ogni singolo schema di convenzione, occupandosi di stralci funzionali, garantirà il rilascio dell'agibilità delle opere rispettivamente convenzionate secondo le modalità imposte dall'art.6

ovvero che" la domanda di agibilità degli edifici previsti dal Programma Integrato, non potrà essere presentata prima di aver completato la costruzione di tutte le opere di urbanizzazione e a contributo aggiuntivo, da accertarsi a seguito della dichiarazione di fine lavori sottoscritta dal Direttore dei Lavori e accettata dal Comune" previste in ciascuna convenzione. Conseguentemente l'agibilità dell'autolavaggio verrà rilasciata secondo le modalità sopra riportate. In merito all'ultimo comma dell'art. 10 dello schema di convenzione approvato, ovvero che le aree a standard "rimarranno vincolate con destinazione ad uso pubblico anche con qualsiasi nuova destinazione urbanistica a seguito di varianti al PRG regolarmente approvate" si fa presente che non si ritiene opportuno riportare in una convenzione un vincolo di destinazione urbanistica che non possa in perpetuo essere modificato dal Consiglio Comunale. Pertanto si ritiene opportuno che lo schema quadro e i singoli schemi di convenzioni non riportino quanto previsto dall'articolo sopra citato.

CS
In merito alla richiesta da parte di Esselunga s.p.a. di poter mantenere il parcheggio a raso a standard urbanistico ad uso pertinenziale, prevedendone lo spostamento al 2° piano interrato e l'accorpamento al restante standard urbanistico, l'ufficio ritiene che la soluzione non sia condivisibile ma possa essere prevista una precisa regolamentazione del parcheggio stesso al fine di garantire un corretto utilizzo, con eventuale chiusura in determinati orari e sosta con regolamentazione oraria.

Si conferma comunque, come previsto nello schema di convenzione approvato, che gli oneri di manutenzione relativi sia ai parcheggi pertinenziali sia ai parcheggi a standard resteranno in carico di Esselunga s.p.a.

Per quanto concerne l'importo relativo alle opere a contributo aggiuntivo, è confermato l'impegno assunto dalla Ditta come riportato in delibera di approvazione del Piru stimato in €.340.736,50 (superiore all'importo minimo come da calcolo tabellare pari a €.273.007,03). Rimane confermato che nel caso in cui la Ditta ottenga risparmi, essa sarà tenuta a corrispondere al Comune la differenza, come previsto dalla D.G.C. 307 del 14.10.2009;

Alleg. 1
Re. 1.14
- che analogamente a quanto riportato nelle convenzioni relative alla realizzazione della Prima Fase e della Seconda Fase del PIRUEA, stipulate rispettivamente il 31 maggio 2011 (n. 347687 Repertorio e n. 24146) con atto del notaio dott. Maria Maddalena Buoninconti Raccolta ed il 16 luglio 2013 (n. 351528 Repertorio e n.26006 Raccolta) sempre con atto notaio dott. Maria Maddalena Buoninconti, il collaudatore dovrà provvedere a certificare l'importo dei costi di realizzazione dell'opera a contributo aggiuntivo realizzata nella terza fase, importo che sommato a quelli relativi ai contributi aggiuntivi della prima e seconda fase, verrà detratto dall'importo complessivo di €.340.736,50 come riportato al successivo art.13 (REALIZZAZIONE DI OPERE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO DELLA TERZA FASE- COLLAUDO - FIDEJUSSIONE - TERMINI DI REALIZZAZIONE);

- che in data 31 maggio 2011 è stata stipulata la convenzione urbanistica quadro relativa al PIRUEA con atto del notaio dott. Maria Maddalena Buoninconti (n. 347687 Repertorio e n. 24146 Raccolta), che, in quanto stipulata entro il 31 dicembre 2012, gode delle proroghe previste dall'art. 30, comma 3 bis, del D.L. 21.6.2013, n. 69 convertito con modifiche dalla legge 9.8.2013, n. 98). Tale convenzione prevede che il predetto piano avrà attuazione in tre fasi operative di cui la prima è appunto quella stipulata in data 31 maggio 2011 e due convenzioni accessive;

- che in data 16 luglio 2013 è stata stipulata la prima convenzione urbanistica accessiva relativa alla realizzazione della seconda fase del PIRUEA con atto del notaio dott. Maria Maddalena Buoninconti (n. 351528 Repertorio e n. 26006 Raccolta);

- che in data 12 novembre 2012 prot. 273748 è pervenuto presso il Coordinamento Pianificazione Territoriale il certificato di collaudo tecnico-amministrativo delle opere relative alla prima fase da parte dell'ing. Remo Testi (collaudatore delle opere di urbanizzazione e a contributo aggiuntivo) approvato con determina n. 4780 del 29.09.2014;

- che il progetto esecutivo delle opere a contributo aggiuntivo relative alla terza fase del PIRUEA, validato dal RUP arch. Renato Marchesini, è stato approvato con Delibera di Giunta n. _____ del _____ che le parti dichiarano di conoscere;

- che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione relative alla terza fase del PIRUEA è stato approvato con Delibera di Giunta n. _____ del _____, che le parti dichiarano di conoscere;

- che il Programma Integrato non comporta alcun onere per il Comune, in quanto le opere previste dallo stesso, sono a totale carico della Ditta;

- che il Programma Integrato è divenuto efficace ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 01.06.1999, n. 23.

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e la Ditta in ordine alla realizzazione del Programma Integrato di cui trattasi, le parti intervenute, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1 - AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione alla realizzazione della terza fase del Programma Integrato s'intende concessa dal Comune di Verona con salvezza dei diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 2 - OBBLIGHI DELLA DITTA

La Ditta si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, tutti in via solidale fra loro, a dare esecuzione alla terza fase del Programma Integrato e alle opere a contributo aggiuntivo di cui all'art.13 (REALIZZAZIONE DI OPERE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO DELLA TERZA FASE – COLLAUDO – FIDEJUSSIONE – TERMINI DI REALIZZAZIONE) nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché, delle norme di legge vigenti, e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

La Ditta richiedente il Programma Integrato non potrà trasferire senza il preventivo consenso del Comune, le obbligazioni assunte con la presente convenzione relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art.4 (OPERE DI URBANIZZAZIONE - TERZA FASE).

In caso di trasferimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, la Ditta resterà responsabile in solido con gli acquirenti fino a quando gli acquirenti non avranno prestato nuove garanzie fideiussorie in sostituzione di quelle prestate dalla Ditta e accettate dall'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 3 - FASI OPERATIVE

Oggetto della presente convenzione è la realizzazione della terza ed ultima fase relativa alle opere di urbanizzazione e alle opere a contributo aggiuntivo previste nel Programma Integrato, non già oggetto della prima e della seconda fase, nonché le condizioni per la successiva realizzazione dell'edificio con destinazione commerciale e dello standard urbanistico.

In merito alle opere di urbanizzazione e a a contributo aggiuntivo si precisa:

1. Opere di urbanizzazione:

- Completamento di viale Sicilia dalla rotatoria fino al limite dell'area Esselunga;
- realizzazione del completamento della via Palermo, a partire dalla rotatoria di viale Sicilia (fase 2) fino alla rotatoria di Corso Milano (fase 1);

2. Opere a contributo aggiuntivo:

- la riqualificazione e l'allargamento di viale Sicilia dal limite dell'area Esselunga fino al termine dell'area del Parco pubblico, compreso attraversamento pedonale protetto in corrispondenza dell'accesso principale al parco e all'area cani;
- completamento di via Licata lungo il confine nord dell'ambito di intervento con la costruzione del marciapiede e l'integrazione dell'asfaltatura;

- realizzazione del parco pubblico e dell'area cani ad ovest, con l'impianto di alberature di alto fusto, la realizzazione di vialetti pedonali, accessi liberi da viale Sicilia e via Licata, piazzola centrale di raccordo e completamento con recinzioni e arredi di base.

In merito all'intervento edilizio con destinazione commerciale e alla realizzazione dello standard urbanistico si demanda ai successivi art.li 7 (ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA TERZA FASE - RILASCIO AGIBILITA'), 9 (VOLUME MASSIMO E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MASSIMA EDIFICABILE E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE SUI SINGOLI LOTTI, 4 (OPERE DI URBANIZZAZIONE - TERZA FASE) e 11 (CESSIONE E ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA TERZA FASE).

La tempistica è definita dall'art.17 (VALIDITÀ DEL PROGRAMMA INTEGRATO E SANZIONI).

ARTICOLO 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - TERZA FASE

La Ditta assume per sé, successori ed aventi causa, tutti in via solidale fra loro, l'obbligo dell'esecuzione integrale delle opere di urbanizzazione previste nella terza fase del Programma Integrato così come previsto nel progetto definitivo di cui agli elaborati E della tabella 2 citata in premessa.

I lavori dovranno essere realizzati con l'osservanza delle prescrizioni tecniche per l'esecuzione di impianti di urbanizzazione primaria in vigore nel Comune di Verona e in conformità al progetto generale già citato e verranno eseguite secondo quanto prescritto dal Capitolato Generale, Norme Tecniche per l'esecuzione delle opere stradali in vigore nel Comune di Verona.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dalle vigenti norme statali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Comune rilascerà, contestualmente all'autorizzazione a realizzare il Programma Integrato della terza fase, anche il permesso di costruire le opere in parola, ai sensi del D.P.R. 380/01.

Il permesso di costruire relativo al parcheggio interrato in struttura e a raso ed il relativo verde di arredo urbano (standard urbanistico), sarà rilasciato contestualmente al permesso di costruire del nuovo edificio commerciale come riportato nella decisione di Giunta del 4.08.2010 (rep.1728/2010) "...per la realizzazione del parcheggio interrato in struttura e a raso dell'edificio "Esselunga s.p.a.", sarà necessaria la demolizione dell'attuale fabbricato, abbattimento che sarà rilasciato con il permesso di costruire del nuovo edificio".

Si fa obbligo alla Ditta di eseguire tutte quelle opere, anche se non previste negli elaborati progettuali, che si renderanno necessarie nella realizzazione delle nuove strade, per il collegamento con la viabilità esistente.

La Ditta s'impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro e non oltre 180 giorni dal rilascio del permesso di costruire per la costruzione delle opere di urbanizzazione.

La Ditta dovrà comunicare al Comune, mediante lettera raccomandata, con un preavviso di almeno 15 giorni, dalla data di inizio dei lavori, il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, unitamente a quello della Ditta, in possesso di certificazione S.O.A., esecutrice dei lavori stessi.

I lavori in argomento dovranno essere coordinati con la realizzazione dei progetti, relativi alle reti per la distribuzione dei servizi, redatti dagli Enti e/o Aziende di competenza, da eseguire a spese della Ditta ed a cura degli Enti ed Aziende suddetti.

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 al caso di impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito dei PUA.

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 utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente.

Inoltre Acque Veronesi, successivamente alla realizzazione delle reti, effettuerà :

-l'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica.

I costi delle operazioni sono a carico del Richiedente e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente. La trasmissione della richiesta potrà avvenire secondo le modalità previste dall'Ente. Dovranno inoltre essere consegnati all'ufficio referente gli elaborati grafici in formato ".shp" (shape file) per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

La posa in opera della segnaletica dovrà essere preventivamente concordata con la Direzione Traffico ed aver luogo prima dell'apertura delle nuove strade.

ARTICOLO 5 - CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA TERZA FASE

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione è costituita da fideiussione, bancaria o assicurativa, rilasciata da banche o istituti a ciò espressamente autorizzati con D.M. 12.10.90 (G.U. 16.10.90 n. 242), accettata dal Comune per Euro 211.940,22 (Euro duecentoundicimilanovecentoquaranta/22) pari cioè all'importo presunto dei lavori commisurato ai costi reali secondo stime analitiche e sarà onorata a pronta richiesta senza preventiva escussione del debitore.

La garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'articolo 1944 del Codice Civile e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Verona.

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta sarà dichiarata assolta da ogni obbligo come previsto dal quinto comma dell'art. 7 (ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA TERZA FASE - RILASCIO AGIBILITÀ).

ARTICOLO 6 - SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA REVOCA DELLA CONCESSIONE

Qualora il collaudatore o la Direzione Strade in collaborazione con la Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa rilevino inadempienze o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e nell'esecuzione delle opere a contributo aggiuntivo di cui al successivo art.13 (REALIZZAZIONE DI OPERE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO DELLA TERZA FASE - COLLAUDO - FIDEJUSSIONE - TERMINI DI REALIZZAZIONE), il Comune intima alla Ditta l'esatto adempimento di quanto convenuto.

Se la Ditta non ottempera nel termine previsto dall'atto di diffida, il Comune dispone la sospensione della autorizzazione/permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, delle opere a contributo aggiuntivo e del permesso di costruire relativo alla costruzione nell'ambito della terza fase del Programma Integrato fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Resta in facoltà del Comune di provvedere all'eventuale esecuzione d'ufficio di cui ai successivi art. 7 (ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA TERZA FASE) e art.13 (REALIZZAZIONE DI OPERE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO DELLA TERZA FASE - COLLAUDO - FIDEJUSSIONE - TERMINI DI REALIZZAZIONE).

ARTICOLO 7 - ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA TERZA FASE - RILASCIO AGIBILITÀ

La Ditta ai sensi del successivo art 17 (VALIDITÀ' DEL PROGRAMMA INTEGRATO E SANZIONI) si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'art.4 entro il termine di validità del Programma Integrato.

Il collaudo dei lavori dovrà essere eseguito da un ingegnere o altro tecnico, secondo la competenza professionale, iscritto all'albo regionale dei collaudatori, nominato dal Comune e a spese della Ditta.

L'accertamento dei lavori eseguiti sarà effettuato per tempi successivi e precisamente:

- a) dopo la costruzione della massicciata, del sottofondo, nonché di tutti i servizi, mediante attestazione del collaudatore nominato dal Comune;

b) dopo il completamento di tutte le opere previste, mediante certificato di collaudo definitivo.

Non appena terminati i lavori di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art.4, da accertarsi a mezzo dichiarazione di cui al precedente 4° comma, sottoscritta dal Direttore dei Lavori e accettata dalla Direzione Strade in collaborazione con la Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa, potrà, a richiesta, provvedersi alla riduzione del 50% della garanzia di cui all'art. 5 (CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA TERZA FASE).

Il rimanente 50% della garanzia sarà svincolato dopo il definitivo collaudo.

Ove, nel termine stabilito, la Ditta non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'art.4, il Comune sarà autorizzato ad eseguirle d'ufficio, avvalendosi a tale scopo della garanzia di cui all'art. 5 (CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA TERZA FASE), ma rimanendo comunque la Ditta impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse resa necessaria.

Alle operazioni di accertamento e di collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori designato dalla Ditta o chi lo sostituirà in caso di impedimento, il collaudatore e un Tecnico incaricato dalla Direzione Strade.

Le operazioni di collaudo definitivo saranno effettuate dopo 12 mesi dalla data di accettazione della dichiarazione di fine lavori rilasciata dal Direttore Lavori e dovranno essere completate entro i successivi 90 giorni dalla stessa data, e comunque entro due anni dalla dichiarazione di fine lavori.

La Ditta dovrà provvedere a tutte sue spese ed entro il termine stabilito dal Comune, alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore potesse aver rilevato nelle opere eseguite.

L'agibilità dell'edificio previsto dalla terza fase del Programma Integrato, non potrà essere presentata prima di aver completato la costruzione di tutte le opere di urbanizzazione e a contributo aggiuntivo, da accertarsi a seguito della dichiarazione di fine lavori sottoscritta dal Direttore dei Lavori e accettata dalla Direzione Strade in collaborazione con la Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa, nonché prima di aver asservito all'uso pubblico le aree a parcheggio e verde come richiamato al successivo art.11 (CESSIONE E ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA TERZA FASE).

ARTICOLO 8 - MANUTENZIONE AREE VERDI E STRADALI E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE

Per tutto il periodo antecedente il collaudo, le aree di circolazione mantengono la qualifica di "strade private".

L'eventuale apposizione di targhe di denominazioni stradali e dei numeri civici, non muta quindi la condizione delle strade.

Ad ogni incrocio dovranno essere apposte, a cura e spese della Ditta, successori ed aventi causa, targhe che indichino la qualifica di "strade private".

La manutenzione delle strade e dei relativi impianti sarà a carico della Ditta, successori ed aventi causa, e cesserà soltanto dopo il collaudo definitivo favorevole delle opere in questione.

Le aree di circolazione, partitamente specificate nell'art. 11 (CESSIONE E ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA TERZA FASE) assumono la qualifica temporanea di "strade private" con servitù di pubblico uso e passaggio.

La manutenzione delle aree a verde di mq come specificate al successivo art.10 (SCAMBIO AREE E COMPENSAZIONE) sistemate con il contributo aggiuntivo, dovrà essere eseguita dalla Ditta, per tutto il periodo di validità del Programma Integrato (10 anni) ai sensi del successivo art.17 (VALIDITÀ' DEL PROGRAMMA INTEGRATO E SANZIONI).

L'obbligo di manutenzione delle aree asservite all'uso pubblico, e delle opere realizzate di cui al successivo art.11 (CESSIONE E ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA TERZA FASE) facenti parte degli standards urbanistici, resterà a carico della Ditta, successori ed aventi causa.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di circolazione, trasferite in proprietà al Comune con il presente atto, sono a carico del Comune stesso.

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 nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione, rimarranno a carico della Ditta 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 della Ditta, restandone esente il Comune di Verona.

ARTICOLO 9 - VOLUME MASSIMO E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MASSIMA EDIFICABILE E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE SUI SINGOLI LOTTI

Il volume massimo nell'ambito dell'area interessata dalla terza fase del Programma Integrato viene fissato in mc. 24.966 con destinazione commerciale. La superficie lorda di pavimento è fissata in mq. 5.548 a destinazione commerciale; ferme restando le indicazioni del Pr. Integrato per ciascun corpo di fabbrica circa le tipologie, le altezze massime, ed ogni altro parametro qualificante il Programma Integrato stesso, ritenendosi ammissibili unicamente le modifiche compatibili nel passaggio da planivolumetrico di massima a progetto esecutivo.

Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere fornita dal Direttore Lavori, l'attestazione di conformità al progetto.

Prima del rilascio del permesso di costruire la Ditta dovrà ottenere il parere favorevole della ASL e dei VV.FF. competenti per territorio.

Il progetto edilizio dovrà essere conforme ai disposti della Deliberazione del Consiglio Regionale 3 dicembre 2003, n. 67 "Nuova classificazione sismica del territorio regionale: direttive".

Inoltre si dovrà prevedere:

- che l'attività di cantiere sia effettuata con tutti gli accorgimenti atti a limitare sia il rumore, nonché la propagazione di fumi e polveri;
- per nuove superfici coperte o pavimentate: adeguate vasche per lo smaltimento delle acque meteoriche dimensionate, rispetto alla superficie resa impermeabile per smaltire almeno 50 mm. di pioggia;
- per tutte le superfici scoperte (percorsi pedonali, piazzali e parcheggi ecc.): la pavimentazione sia il più possibile permeabile per favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, ecc), nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 152/99;
- per le superfici non permeabili, (destinate a viabilità, accessi carrabili, parcheggi se asfaltati ecc.): lo smaltimento delle acque dovrà prevedere anche il trattamento delle acque di prima pioggia, cioè quelle corrispondenti ai primi 5 mm. di ogni evento meteorico;
- le aree a parcheggi e quelle contermini dovranno essere alberate con la messa a dimora d'alberature autoctone;
- per le aree a verde: sistema di accumulo delle acque bianche e riutilizzo delle stesse a scopi irrigui;
- il rispetto delle prescrizioni di cui al parere SIC;
- il rispetto delle prescrizioni inserite sia da parte del Genio Civile di Verona che dal Consorzio di Bonifica. In particolare i piani interrati dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati in modo da non ricevere infiltrazioni e dovranno essere previsti idonei sistemi di aggettamento per l'allontamento dagli spazi interrati di eventuali venute idriche sotterranee.

Lo spostamento (eventuale) di impianti irrigui, previo parere del competente Consorzio, è a cura e spese della ditta.

Nel caso l'ambito dell'intervento ricadesse entro un chilometro dalla futura estensione della rete del teleriscaldamento, è da predisporre l'edificio in maniera tale da poter essere allacciato in caso di estensione della rete di teleriscaldamento da parte dell'AGSM.

ARTICOLO 10 - SCAMBIO AREE E COMPENSAZIONE

Con la sottoscrizione della presente convenzione, tra la Ditta ed il Comune di Verona viene previsto e realizzato lo scambio con compensazione di aree inserite all'interno del perimetro del PIRU, previsto dall'art.9 della convenzione approvata con DGRV 3061/2007 e secondo le tabelle sottoelencate.

La ditta in ragione degli obblighi assunti con atto n.33979 rep.notaio M.Buoninconti del 16.01.1986 cede a titolo gratuito l'area meglio indicata nell'allegata planimetria all.A0, in origine destinata nel PRG A Z.19-verde pubblico o sportivo, (precedentemente distinta al n.c.t. al foglio n.203 con i mapp. n.n. 241, 442, 446), di mq. 3.099,00 distinta all' NCEU al foglio n.203, mapp. 788 (ex mapp. n.235 parte).

Il Comune di Verona cede alla Ditta la stessa area di mq.3.099,00 distinta all' NCEU al foglio n.203, mapp. 788 (ex mapp. n.235 parte) edificabile in ragione dei contenuti del PIRU approvato con DGRV3061/2007, al valore di 80,00 E/mq. come da perizia di stima del 06-02-2006 per un importo di E.247.920,00.

La Ditta inoltre vende al Comune l'area di mq.5.840 destinata nel PIRU a z.19 che, come da perizia di stima del 06-02-2006, interessante il negozio di permuta, viene valutata in ragione della superficie residua da valorizzarsi a Euro 25/MQ. Pertanto, la superficie residua è pari a mq. 2741 per un valore complessivo di Euro 68.525,00.

A compensazione dello scambio delle aree la Ditta corrisponde al Comune di Verona E.179.395,00.

Il Comune di Verona inoltre vende alla Ditta le seguenti aree di mq. 591 distinte all' NCEU al foglio n.203, mappali 789 (ex n.443 parte), 791 (ex 444 parte), 445, 440, 775 (ex 441 parte), in ragione dei contenuti del PIRU approvato con DGRV3061/2007, al valore di 80,00 E/mq. come da perizia di stima del 15-07-2009 per un importo di E.47.280,00.

Pertanto la Ditta deve complessivamente al Comune Euro 226.675,00 (E.179.395,00 + E.47.280,00).

Il rappresentante del Comune prende atto che detta somma pari ad Euro 226.675,00 è stata versata alla Tesoreria Comunale con ricevuta n° ... del e ne dà ampia e liberatoria quietanza.

Il Comune di Verona trasferisce e cede in proprietà alla Ditta che accetta le seguenti aree:

foglio	MAPPALE		SUPERFICIE MQ.	DESTINAZIONE PIRU
	princ.	sub		
203	788 (ex 235 parte)		3.099	Superficie edificabile
203	789 (ex 443 parte)		91	
203	791 (ex 444 parte)		65	
203	445	-	6	
203	440	-	114	
203	775	-	315	
		TOTALE	3.690	

Come da frazionamenti n. VR0171160 del 19.10.2016 e n. VR0175695 del 27.10.2016.

La Ditta trasferisce e cede in proprietà al Comune di Verona che accetta le seguenti aree:

foglio	MAPPALE		SUPERFICIE MQ.	DESTINAZIONE PIRU
	princ.	sub		
203	795 (ex 785 parte - (ex 339 parte)	parte	2.960	Verde pubblico o sportivo
	793 (ex 184 parte)		2.800	
	787 (ex 185 parte)			

TOTALE

Come da frazionamento protocollo n. VR0179578 del 04.11.2016.

La maggiore superficie ceduta non va ad inficiare la determinazione del valore economico corrisposto al comma 8 del presente articolo.

Le aree oggetto di scambio sono in Catasto allibrate alla Ditta cedente, come risulta dai certificati catastali.

Garantiscono reciprocamente le parti la piena proprietà, disponibilità e libertà da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, compreso quello spettante allo Stato per l'imposta patrimoniale, degli immobili alienati, rispondendo ai sensi di legge per l'evizione e le molestie, ed autorizza la voltura e la trascrizione del presente atto, con rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 11 - CESSIONE E ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA TERZA FASE

La Ditta si impegna a cedere a propria cura e spese gratuitamente al Comune di Verona, le seguenti aree occorrenti per le opere di urbanizzazione previste nella terza fase così catastalmente identificate:

Foglio	Mappale		Superficie mq.	Destinazione Futura
	princ.	sub		
203	794 (ex 184 parte)	parte	850	Strada con parcheggio in linea
	787 (ex 185 parte)			Strada con parcheggio in linea
	773		1.200	Strada
	796		42	Strada
	(ex 785 parte - (ex 339 parte)			

TOTALE

Le aree da frazionarsi, salvo i più precisi ed attuali dati catastali, hanno i seguenti confini (partendo da nord e ruotando in senso orario):

Con la presente convenzione il Comune autorizza la Ditta a presentare a propria cura e spese, in sede di fine lavori delle opere previste, e comunque prima del collaudo definitivo, il frazionamento delle aree sopradescritte con Mod.51, da approvarsi dall'Agenzia del Territorio e

l'atto di trasferimento delle aree stradali con parcheggio mediante atto notarile debitamente registrato e trascritto.

Restano comunque fermi gli obblighi assunti dalla ditta ai sensi dell'articolo 8 (manutenzione aree a verde e stradali).

La Ditta inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 4 (opere di urbanizzazione), si impegna a costituire a favore del Comune di Verona asservimento di destinazione ad uso pubblico, sulle aree occorrenti per le opere a standard che saranno progettate e realizzate contestualmente all'edificio come riportato all'art.4 (OPERE DI URBANIZZAZIONE - TERZA FASE), per una superficie di mq. 5.567:

- Verde 1^a: 1.365 mq.
- Parcheggio 1^a piano terra: 1.916 mq.
- Parcheggio 1^a secondo piano interrato edificio commerciale: 2.286 mq.

Le singole aree da asservire all'uso pubblico saranno precisamente identificate in sede di accatastamento definitivo dei nuovi immobili sull'elaborato catastale.

Alla richiesta del certificato di agibilità dovrà essere prodotto l'atto di asservimento delle aree sopra descritte debitamente registrato e trascritto.

Quanto ai parcheggi posti al piano terra dell'edificio, nonché al secondo piano interrato dell'edificio commerciale questi sono disciplinati dalla seguente regolamentazione d'uso.

Fino a quando sarà in esercizio l'insediamento commerciale, la Ditta si impegna a garantire, a favore del Comune di Verona e a tempo indeterminato, l'uso e la piena funzionalità delle aree private a parcheggio asservite ad uso pubblico e relativi spazi di manovra (compresi i marciapiedi e gli arredi urbani) e a:

a. consentire a chiunque la fruizione dei parcheggi individuati nelle planimetrie del progetto edilizio, in tutti i giorni feriali e festivi di apertura al pubblico della struttura commerciale *insediata nell'ambito in oggetto*, dalle ore 08,00 alle ore 21,00 e negli altri casi che potranno essere definiti dal Comune;

b. indicare, con appositi cartelli, posti all'ingresso dei parcheggi stessi gli orari di apertura (dalle 8.00 alle 21,00);

c. la gestione dei parcheggi potrà essere affidata dalla Ditta nonché dagli eventuali aventi causa, anche a soggetti professionalmente idonei, previo gradimento dell'Amministrazione comunale;

d. provvedere, a propria cura e spese, alla custodia, alla manutenzione e alla conservazione dei parcheggi in questione fino a quando la struttura commerciale sarà in esercizio.

Per l'accesso ai parcheggi privati e privati asserviti all'uso pubblico potrà essere prevista una tariffa oraria incrementale per ogni ora o frazione di ora da definirsi con separato atto con l'Amministrazione Comunale. Per gli utilizzatori della struttura commerciale l'accesso ai parcheggi privati e privati asserviti all'uso pubblico avverrà a titolo gratuito per i primi 90 minuti e

successivamente sarà prevista una tariffa oraria incrementale per ogni ora o frazione di ora da definirsi con l'Amministrazione Comunale.

La Ditta riconosce che la manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi e dello spazio a verde nonché le spese per l'energia elettrica per la loro illuminazione rimane a proprio carico a tempo indeterminato fino a quando sarà in esercizio l'edificio commerciale così come ogni responsabilità diretta o indiretta sia nei confronti di terzi, sia dello stesso Comune e degli utenti per tutto quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione.

ARTICOLO 12 - SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della L.R. 11/04, si dà atto che l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare nella terza fase, come previsto dal precedente articolo 4, commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, è il seguente: Euro 202.440,22 (Euro duecentoduemilaquattrocentoquaranta/22).

I richiedenti il permesso di costruire hanno diritto allo scomputo dell'importo dei costi sopra indicati, dalla quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si riporta quanto già stipulato Come riportato nelle convenzioni relative alla 1 e 2 fase:

- all'articolo 11 della convenzione relativa alla prima fase del Programma Integrato, stipulata in data 31 maggio 2011 con atto notaio dott. Maria Maddalena Boninconti (n.347687 Repertorio n.24146 Raccolta) il valore delle opere è pari ad Euro 56.311,20 (Euro cinquantaseimilatrecentoundici/20);

- all'articolo 12 della convenzione relativa alla seconda fase del Programma Integrato, stipulata in data 16 luglio 2013 con atto notaio dott. Maria Maddalena Buoninconti (n. 351528 Repertorio e n. 26006 Raccolta) il valore delle opere è pari ad Euro 149.761,90 (Euro centoquantantanovemilasettecentosessantuno/90).

Pertanto in sede di rilascio del permesso di costruire relativo alla 3^a fase andrà verificato lo scomputo dalla quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Se la quota di contributo è uguale o inferiore ai costi, nulla è dovuto; se la quota di contributo è superiore, il richiedente il titolo abilitativo paga la differenza.

ARTICOLO 13 - REALIZZAZIONE DI OPERE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO DELLA TERZA FASE- COLLAUDO - FIDEJUSSIONE – TERMINI DI REALIZZAZIONE

In sede di applicazione della L.R. 23/99, è stato stabilito di applicare un Contributo Aggiuntivo da destinare ad opere da realizzare o cessioni di immobili per un importo complessivo di Euro 340.736,50.= (Euro trecentoquarantamilasettecentotrentasei virgola cinquanta).

In riferimento alla presente terza fase del Programma Integrato l'opera a contributo aggiuntivo prevista è costituita dal completamento della viabilità relativa a via Sicilia e via Licata e

dalla realizzazione di un Parco pubblico e di un'area cani per un importo pari ad Euro 311.086,03 = (Euro Trecentoundicimilaottantasei/03) corrispondente all'importo dei lavori e all'onere per la sicurezza.

Dato che:

- l'importo preventivato relativo alle opere a contributo aggiuntivo nella prima fase come da convenzione stipulata in data 31 maggio 2011 è pari ad Euro 85.952,69;

- l'importo preventivato relativo alle opere a contributo aggiuntivo nella seconda fase come da convenzione stipulata in data 16 luglio 2013 è pari ad Euro 7.813,41;

l'importo preventivato delle tre fasi ammonta pertanto complessivamente ad Euro 404.852,13 superiore al minimo dovuto pari ad Euro 340.736,50.

Poiché è prevista la realizzazione di opere d'interesse pubblico, si applicano le seguenti disposizioni.

Il collaudatore incaricato dal Comune a spese della Ditta, effettuerà controlli in corso d'opera dei lavori.

Le opere devono essere realizzate entro 18 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, fatto salvo quanto previsto al successivo art.17 comma 3 (VALIDITÀ' DEL PROGRAMMA INTEGRATO E SANZIONI)

Il collaudo di dette opere dovrà essere eseguito, dopo la dichiarazione di fine lavori, da un professionista abilitato iscritto negli elenchi di cui alla L.R. 27/2003, nominato dal Comune e a spese della Ditta.

La garanzia per l'esecuzione di dette opere è costituita da fideiussione, bancaria o assicurativa, rilasciata da banche o istituti a ciò espressamente autorizzati con D.M. 12.10.90 (G.U. 16.10.90 n. 242), accettata dal Comune per Euro 390.000,00 (Euro trecentonovanta/00) come da elaborato (Quadro economico dell'intervento) del progetto esecutivo approvato con DGC _____ corrispondente cioè all'importo stimato per la loro realizzazione (lavori, importo oneri per la sicurezza, somme a disposizione della stazione appaltante comprensive di IVA) e sarà onorata a pronta richiesta senza preventiva escussione del debitore.

La garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'articolo 1944 del Codice Civile e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Verona.

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta sarà dichiarata assolta da ogni obbligo a seguito del collaudo favorevole di cui sopra.

L'opera a contributo dovrà comunque essere eseguita da soggetti in possesso di requisiti di capacità morale, tecnica e finanziaria previsti per la realizzazione dei lavori pubblici.

In ogni caso, anche ai fini dell'esercizio di vigilanza e controllo, i documenti afferenti l'esecuzione dei lavori, di contabilità e di collaudo dovranno essere compilati in conformità con

quanto previsto dal Codice dei Contratti in quanto applicabile, e messi a disposizione e consegnati in copia al collaudatore delle opere nominato dal Comune e dagli uffici comunali; in caso di inottemperanza, a seguito di apposita diffida, i lavori potranno essere sospesi.

Entro trenta giorni dalla data inizio-lavori, dovranno essere consegnati al collaudatore delle opere nominato dal comune le copie dei contratti sottoscritti con le Ditte esecutrici per la realizzazione delle opere stesse; in caso di inottemperanza i lavori potranno essere sospesi.

Eventuali modificazioni alle caratteristiche delle opere che siano richieste in corso d'opera dal Comune per motivi di ordine generale o per sopravvenute esigenze tecnologiche, e che rientrino nella nozione di variante in corso d'opera, saranno eseguite dal Soggetto Attuatore senza modifica della presente Convenzione, previo parere favorevole del Collaudatore nominato dal Comune. Resta fatta salva l'acquisizione del titolo abilitativo, qualora le varianti richieste rientrino nelle ipotesi per le quali il rilascio del titolo è obbligatorio prima della loro esecuzione.

Nei casi di modificazioni che superino le previsioni di cui al precedente comma, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare apposita variante.

STAZIONE APPALTANTE, RUP E PROCEDURA APPLICABILE

ART. 14

Il presente articolo si applica alle opere di cui all'art.13 (REALIZZAZIONE DI OPERE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO DELLA TERZA FASE - COLLAUDO - FIDEJUSSIONE – TERMINI DI REALIZZAZIONE).

La realizzazione dell'opera di cui all'art.13 è assoggettata alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici.

La Società Esselunga Spa assume la qualifica di Stazione Appaltante.

Resta comunque ferma la responsabilità in solido di tutte le persone giuridiche che costituiscono nel loro complesso la Ditta Attuatrice nei confronti del Comune di Verona e di tutti gli altri soggetti a qualunque titolo eventualmente interessati.

Da questo momento in poi pertanto tutte le comunicazioni intercorreranno fra il Comune di Verona e la testé individuata Stazione Appaltante che ne darà partecipazione agli altri interessati a propria responsabilità e cura.

Il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art.31 del D.Lgs 50/2016 è stato individuato dalla Ditta.

L'eventuale variazione del R.U.P. dovrà essere immediatamente comunicata dalla Stazione Appaltante al Comune di Verona ed all'organo di collaudo e la comunicazione dovrà essere sottoscritta sia dal R.U.P. cessante che da quello subentrante.

Il R.U.P. svolgerà le sue attività sotto l'alta sorveglianza degli Organi Tecnici del Comune di Verona e nel rispetto delle loro disposizioni.

La Ditta Attuatrice espressamente ha rinunciato a scomputare le spese di Progettazione Esecutiva, la Direzione dei Lavori, le attività di responsabile e Coordinatore per la Sicurezza dai contributi di cui alla presente convenzione, e le relative voci risultano nel quadro economico solo ai fini della garanzia fideiussoria, e si ritiene pertanto esonerata dall'obbligo di affidarle nel rispetto della normativa dettata dal Codice dei Contratti pubblici e successive modificazioni.

Ai sensi delle norme comunitarie, nazionali e regionali la Ditta Attuatrice affiderà in appalto a terzi l'esecuzione delle opere pubbliche assunte in adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, secondo le disposizioni del Codice dei Contratti pubblici e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme regionali integrative.

La scelta della procedura di affidamento nonché del relativo criterio di aggiudicazione rientra nella libera discrezionalità della Ditta Attuatrice, secondo le Disposizioni del predetto Decreto, che nell'occasione ha assunto la veste di Stazione Appaltante nei termini previsti dalla presente convenzione.

Lo svolgimento della procedura di affidamento, dalla pubblicazione del bando di gara o dall'invio della lettera di invito fino alla aggiudicazione, la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici e la eventuale verifica della anomalia dell'offerta rientrano nella esclusiva responsabilità della Ditta Attuatrice.

Il valore di riferimento per la individuazione della soglia è costituito dall'importo dei lavori posti a base d'asta, risultante dal progetto, al netto di imposte e tasse.

Ai fini del calcolo compiuto dalla Ditta Attuatrice, devono essere cumulativamente considerate tutte le opere a contributo aggiuntivo previste a carico del Soggetto attuatore nelle 3 convenzioni, anche se appartenenti a diversi lotti.

Il Soggetto attuatore potrà procedere alla suddivisione dei lavori previsti dal presente articolo in lotti in conformità e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici

In tutti i casi la suddivisione delle opere in uno o più appalti è irrilevante ai fini dell'obbligo di seguire le procedure di legge per i relativi affidamenti.

Il soggetto affidatario dei lavori di cui alla presente convenzione deve possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali (finanziari economici e tecnici), accertati e verificati dalla Ditta Attuatrice, sotto la sua responsabilità, previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici.

La Ditta Attuatrice che ha assunto come sopra precisato, le funzioni di stazione appaltante è tenuta, nell'espletamento della procedura di affidamento, ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da garantire la fede privilegiata degli atti della procedura e delle operazioni compiute.

Attestato
M. F. L.



E' fatto obbligo alla Ditta Attuatrice di comunicare al Comune di Verona e all'organo di collaudo tutte le informazioni sulle fasi della procedura, trasmettendo al Dirigente nominato per l'esercizio delle funzioni di alta vigilanza, la documentazione relativa alla procedura di gara svolta.

L'esecuzione delle opere previste dalla presente convenzione avviene sotto la esclusiva responsabilità della Ditta Attuatrice, la quale fa fronte ai connessi e conseguenti oneri con proprie risorse assumendo il rischio del progetto o dei progetti da essa predisposti.

La Ditta Attuatrice è la sola responsabile dei rapporti, anche contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, con espressa manleva sul punto dell'Amministrazione Comunale; la stessa Ditta Attuatrice è l'esclusiva responsabile nei confronti di terzi per i danni derivanti dalla esecuzione o dalla successiva manutenzione delle opere dedotte in convenzione.

La Ditta Attuatrice si obbliga a far rispettare dai propri appaltatori le norme poste a tutela della sicurezza dei lavoratori e della regolarità assicurativa e contributiva.

ARTICOLO 15 - ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

La Ditta assume specifico impegno di trasmettere ad ogni loro avente causa gli obblighi di cui all'art.2, sempreché siano trasferibili, da essi assunti con la presente convenzione, curando l'inserimento delle norme e delle prescrizioni contenute nel presente atto nei contratti di vendita degli immobili facenti parte del Programma Integrato.

Negli atti di vendita dovrà, inoltre, essere precisato che rispetto agli obblighi suddetti, la responsabilità della Ditta e degli acquirenti sarà tra loro solidale fino a quando gli acquirenti non presteranno nuove garanzie fideiussorie in sostituzione di quelle prestate dalla Ditta e accettate dall'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 16 - SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico della Ditta.

ARTICOLO 17 - VALIDITÀ' DEL PROGRAMMA INTEGRATO E SANZIONI

L'istanza del permesso di costruire relativo al fabbricato commerciale previsto nella 3^a fase, oggetto della presente convenzione, dovrà essere presentata entro i termini di validità del Programma Integrato, ovvero entro il 7 novembre 2017; il termine di inizio e fine lavori, invece, è disciplinato dall'art. 30, comma 3 bis, del D.L. 21.6.2013, n. 69, convertito con modifiche dalla legge 9.8.2013, n. 98.

Ai sensi dell'art. 4/comma b - punto 5 della L.R. 23/99, la mancata attuazione delle opere a contributo aggiuntivo di cui all'art. 13, entro i 18 mesi dalla data della presente stipula, comporta la decadenza della Variante urbanistica con ripristino della zonizzazione precedente.

Resta inteso, tuttavia, che tale ultima previsione di carattere temporale deve essere coordinata con la proroga della Convezione e di relativi titoli edilizi prevista dall'art. 30, comma 3 bis, del D.L. 21.6.2013, n. 69, convertito con modifiche dalla legge 9.8.2013, n. 98 che trova applicazione anche nella presente fattispecie; motivo per cui il predetto termine di 18 mesi è da intendersi di 4 anni e 6 mesi.

Allo stesso modo la mancata realizzazione del fabbricato ed opere nei termini e validità del Programma Integrato, farà decadere la Variante urbanistica con ripristino della zonizzazione precedente, fatta salva la possibilità di proroga ai sensi dell'art. 20 comma 11 della L.R. 11/04.

Il Programma Integrato potrà decadere anche prima del termine suddetto, ove sopravvengano modifiche alle previsioni del PRG necessarie per ragioni di interesse pubblico o modifiche conseguenti a disposizioni cogenti legislative o regolamentari in proposito, qualora non siano iniziati i lavori relativi al permesso di costruire.



Alberici Matilde

Cesare Bianchi

Alberici Matilde

