

intervento

VARIANTE
PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA AMBIENTALE
DELL'AREA EX "ZANETTI S.p.a."



Comune
di Verona

committente

Scuderlando 2001 S.r.l.

via Turbina, 156 - 37139 verona
p.IVA 03086350232

consulenti

progettisti e dir. lavori

proprietà



37135 verona - via dell'esperanto, 1/c
tel. 045/8203255 r.a. - fax 045/8212723
E-mail: info@beforeproject.it

geom. Daniele Previti

Leg. Rapp. Moreno Nicolis



studio tecnico
danti paolo
architetto

37135 verona - via dell'esperanto, 1/d
tel. 045/508988 r.a. - fax 045/8207826
c.f. p.iva 0225543 023 9

arch. Paolo Danti

elaborato

Schema di convenzione

classifica

scala

.....

.....

esecutore

formato

A4

ultima revisione

data

.....

07-05-2012

elab. n.

elab. n.

13b

13

diritti di proprietà, diffusione e riproduzione riservati in conformità alle leggi vigenti

SCHEMA DI CONVENZIONE

AI SENSI DELLA L.R. 23/99

(VARIANTE n.1 al PIRUEA n.7130025)

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

Grison Mauro, nato a Venezia (Ve) il 21 settembre 1955 domiciliato per carica in Verona ove
appresso, che interviene in questo atto in rappresentanza del "COMUNE DI VERONA" con sede
in Verona (Vr) Piazza Brà n. 1 codice fiscale 00215150236 nella sua qualità di Dirigente del
Coordinamento Pianificazione Territoriale tale nominato con Decreto del Sindaco di Verona n. 169
del 2 luglio 2010, in virtù dell'articolo 107 comma 3^a lettera c) del D.Lgs 18 agosto 2000 n 267;

Capuano Diego, nato a Verona (Vr) il 3 giugno 1962 domiciliato per la carica in Verona (VR),
Lungadige Galtarossa n. 8, presso la sede legale della società di cui infra, il quale dichiara di
intervenire al presente atto non per sè ma nella sua qualità di procuratore e quindi per conto ed in
rappresentanza della Società per Azioni "Azienda Generale Servizi Municipali di Verona S.p.A."
per brevità "AGSM Verona S.p.A.", con sede in Verona (VR), Lungadige Galtarossa n. 8 - C.F.
00215120239 - P.I. 02770130231, nella sua qualità di responsabile dell'Area Autorizzazioni
Tecnico-Amministrative e Patrimonio, in forza della procura in data 12/06/2009 Rep. n° 8678
registrata a Verona il 22/06/2009

e i richiedenti:

- Soc. SCUDERLANDO 2001 srl con sede in 37139 Verona, Via Turbina 156,
rappresentata dal sig. Nicolis Moreno quale legale rappresentante;

nella qualità di proprietaria delle aree interessate dal Programma Integrato di cui alla presente
convenzione, che nel proseguo verrà indicata, per brevità, come Ditta.

-

PREMESSO CHE:

- con delibera n. 61 del 16 gennaio 2007 la Giunta Regionale ha avvocato a sé ed approvato con modifiche d'ufficio il PIRUEA N. 7130025 DENOMINATO "DITTA EDILROSA SRL EX AREA ZANETTI ANGELO SRL", ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85, in via dell'Esperanto;
- con l'approvazione del PI con Delibera di Consiglio Comunale n.91 del 23.12.2011, il C.C. ha provveduto ad accogliere parzialmente l'osservazione n.300 relativa al PIRUEA approvato;
- l'esito del C.C. in merito all'osservazione n.300 è il seguente:

"Il PIRU denominato "n. 25 - Edilrosa ex Zanetti Angelo" è stato approvato con DGRV n. 62/2007. Condividendo quanto richiesto, si prevederà l'inserimento nel repertorio normativo delle seguenti carature urbanistiche: 14.337,19 mc di residenziale, 6800 mc di commerciale, 3700 mc di direzionale ubicati al piano terra degli edifici residenziali (nel piru approvato il piano terra era costituito da pilotis). In merito alle altezze: gli edifici localizzati a nord a destinazione residenziale/direzionale avranno altezza pari a 4 piani, l'edificio a destinazione commerciale avrà altezza pari a un piano. La quantificazione degli standard, delle aree a verde eventualmente da monetizzare e la definizione dell'opera pubblica sostitutiva alla monetizzazione verranno definite in fase di PUA. In merito alla modifica dell'opera pubblica, si rileva il maggior interesse, come segnalato dalla 5^Circoscrizione, per la sistemazione di Piazza Sforzi ubicata nel quartiere della Sacra Famiglia, caratterizzato da un fenomeno di rapida espansione edilizia, rispetto alla sistemazione della piazza di San Giacomo Maggiore, il cui intervento risulta meno urgente e necessario.

L'osservazione è pertanto PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

PARZIALMENTE ACCOLTA";

- l'osservazione parzialmente accolta è stata recepita nel PI Regolativo e Operativo ovvero negli elaborati n.4 e 5 e nella sezione 13 del Repertorio Normativo;
- la Ditta, in data 22.10.2012 P.G. 245670 ha presentato all'approvazione del Comune gli elaborati adeguati all'osservazione n.300 parzialmente accolta in sede di approvazione del PI con DCC 91/2011 e una richiesta di variante al Piruea approvato con DGRV 61/07;
- la Ditta dichiara di essere proprietaria di tutti gli appezzamenti di terreni costituenti il Programma Integrato individuati al Catasto Terreni del Comune di Verona come segue: Foglio 362 Mappale 606;
- il planovolumetrico e la localizzazione delle opere di urbanizzazione e il progetto preliminare delle opere a contributo aggiuntivo di detta variante n. 1 al Programma Integrato, redatto dal professionista arch. Paolo Danti iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Verona, è costituito dai seguenti elaborati:

Tabella 1:

N	Data	DESCRIZIONE
B/1	22/10/2012	Estratto del Piano degli Interventi Fotopiano Masterplan

		ATO4 Planimetria dello stato di fatto Fotografie del sito Corografia
B/2	22/10/2012	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area Planimetria dello stato di fatto
B/3	22/10/2012	Planimetria catastale
B/4	22/10/2012	Cartografia e calcolo dei volumi dello stato di fatto Piano quotato
B/5	22/10/2012	Sezioni e prospetti dello stato di fatto
B/6	24.02.2014	Infrastrutture a rete - stato di fatto e progetto Energia elettrica
B/7	28.01.2014	Infrastrutture a rete - stato di fatto e progetto Energia elettrica - particolari
B/8	28.01.2014	Infrastrutture a rete - stato di fatto e progetto gas
B/9	28.01.2014	Infrastrutture a rete - stato di fatto e progetto TLC Telecomunicazioni
B/10	28.01.2014	Infrastrutture a rete - stato di fatto e progetto acquedotto
B/11	11.03.2014	Infrastrutture a rete - stato di fatto e progetto fognatura acque nere
B/12	28.01.2014	Infrastrutture a rete - stato di fatto e progetto illuminazione pubblica
B/13	28.01.2014	Infrastrutture a rete - stato di fatto e progetto linea telecom
B/14	28.01.2014	Infrastrutture a rete - progetto irrigazione aree verdi
B/15	11.03.2014	Progetto planivolumetrico
B/16	24.02.2014	Sezioni e prospetti di progetto Planivolumetrico Viste tridimensionali
B/17	24.02.2014	Individuazione delle aree da cedere o vincolare
B/18	22/10/2012	Infrastrutture a rete Illuminazione pubblica Computo metrico
B/19	22/10/2012	Infrastrutture a rete irrigazione aree verdi Computo metrico
B/20	22/10/2012	Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica
B/21	22/10/2012	Valutazione di compatibilità idraulica
B/22	24.02.2014	Relazione illustrativa
B/23	24.02.2014	Norme di attuazione
B/24	22/10/2012	Monografia caposaldo
B/25	11.03.2014	Prontuario per la mitigazione ambientale
B/26	22/10/2012	Computo metrico opere di urbanizzazione strade
B/27	22/10/2012	Screening di incidenza ambientale
F/1	22/10/2012	Riquilificazione di piazzale Sforzi Planimetria dello stato di fatto
F/2	22/10/2012	Riquilificazione di piazzale Sforzi Planimetria dello stato di progetto
F/3	22/10/2012	Riquilificazione di piazzale Sforzi Planimetria dei sottoservizi
F/4	22/10/2012	Riquilificazione di piazzale Sforzi

		Documentazione fotografica
F/5	28.01.2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi Relazione tecnica
F/6	28.01.2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi Elenco prezzi unitari
F/7	28.01.2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi Computo metrico
F/8	28.01.2014	Riqualificazione di piazzale Sforzi Riepilogo generale Computo metrico
	28.01.2014	Quadro economico di piazzale Sforzi
		schema di convenzione

agli atti della deliberazione della Giunta Comunale n°..... del di adozione e della deliberazione della Giunta Comunale n°..... del di approvazione e che le parti dichiarano di conoscere;

- che la Giunta Comunale, riconosciuto che la variante n.1 al Programma Integrato presentato dalla Ditta soddisfa l'interesse pubblico sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità e agli usi pubblici, sia per quanto ha riferimento alle aree destinate alla costruzione di edifici, ha adottato il planovolumetrico, la localizzazione delle opere di urbanizzazione ed il progetto preliminare delle opere a contributo aggiuntivo della suddetta Variante n.1 al Programma Integrato e lo schema di convenzione con deliberazione n°..... del;
- che la Giunta Comunale lo ha approvato con deliberazione n°..... del....., regolarmente esecutiva, allegata sub, dando mandato al Dirigente Coordinamento Pianificazione Territoriale di stipulare la presente convenzione;
- che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

Tabella 2:

Tav.		Data	Titolo
E/1			
E/2			
E/3			
E/4			
E/			
E/			
D 1			Prescrizioni tecniche per l'esecuzione di impianti di urbanizzazione primaria
D 2			Verde- Verde attrezzato

agli atti della determina n. ... del ... del Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale, che le parti dichiarano di conoscere.

- che la Variante n. 1 al 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, in data 28.02.2007;

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 della variante

n.1 al Programma Integrato di cui trattasi, le parti intervenute, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

AUTORIZZAZIONE

ART. 1

L'autorizzazione alla realizzazione della Variante n.1 al 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.

OBBLIGHI DELLA DITTA

ART. 2

La Ditta si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, tutti in via solidale fra loro, a dare esecuzione alla Variante n.1 al Programma Integrato 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 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.3.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 3

La Ditta assume per sé, successori ed aventi causa, tutti in via solidale fra loro, l'obbligo dell'esecuzione integrale delle opere di urbanizzazione a servizio della Variante n.1 al Programma Integrato così come previsto nel progetto definitivo di cui agli elaborati E della tabella 2 citata in premessa e precisamente:

- a) strade con relativa segnaletica orizzontale e verticale (marciapiedi dal lato dell'intervento lungo Via Spallanzani, Via dell'Esperanto e Via Pasteur);
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) spazi di verde;
- d) rete fognature;
- e) rete idrica;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica con cabina elettrica;
- g) rete di distribuzione del gas;
- h) rete di pubblica illuminazione;
- i) reti di telecomunicazioni;

dovranno essere realizzati con l'osservanza delle prescrizioni tecniche per l'esecuzione di impianti di urbanizzazione primaria in vigore nel Comune di Verona che saranno allegate al permesso di costruire le opere 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.

Se in fase di redazione di progetto definitivo o esecuzione delle opere di urbanizzazione fosse necessario costruire/modificare cabine elettriche, gruppi di riduzione di pressione gas ed acqua o nuovi accessi carrai interessando le aree a verde e parcheggio, l'occupazione del suolo derivante dalla loro realizzazione dovrà essere monetizzata, in quanto sottrae superficie destinata a standards urbanistico, senza che ciò determini variazione alla convenzione ed al PUA.

Il Comune rilascerà, contestualmente all'autorizzazione a realizzare la variante n.1 al Programma Integrato, anche il permesso di costruire le opere in parola, ai sensi del D.P.R. 380/01.

Si fa obbligo alla Ditta di eseguire tutte quelle opere di urbanizzazione primaria, 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 le opere di urbanizzazione ed a terminarli 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.

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, 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.

In ogni caso nella realizzazione della rete fognaria dovranno essere osservate le prescrizioni fissate dal gestore del servizio idrico integrato e la Ditta dovrà ottenere il nulla osta dall'Azienda previo collaudo tecnico eseguito dal gestore stesso.

La posa in opera della segnaletica dovrà essere preventivamente concordata con il Coordinamento Mobilità e Traffico ed aver luogo prima dell'apertura delle nuove strade.

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, saranno oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte di AGSM Verona s.p.a. nei seguenti casi (con oneri a carico della Ditta):

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

CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 4

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione è costituita come segue (estremi della/e garanzia/e prestate), per un importo di €.
(.....) 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 settimo comma dell'art. 6 (Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione – rilascio agibilità).

SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA REVOCA DELLA CONCESSIONE

ART. 5

Qualora gli uffici comunali e gestori dei servizi pubblici ovvero il collaudatore rilevino inadempienze o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, 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 / del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e alle costruzioni nell'ambito della variante n.1 al 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. 6 (Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione – rilascio agibilità).

ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – RILASCIO AGIBILITA'

ART. 6

La Ditta si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'art. 3 (opere di urbanizzazione) entro i termini ivi fissati.

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

L'accertamento dei lavori eseguiti sarà effettuato dopo il completamento di tutte le opere previste, mediante certificato di collaudo definitivo.

I certificati di agibilità degli edifici potranno essere rilasciati solo dopo la determina del Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale di approvazione del collaudo, approvazione che dovrà avvenire cioè entro 15 giorni dalla data di deposito del collaudo.

Qualora la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere o i cronoprogramma di attuazione prevedano la possibilità di esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, potranno essere effettuati collaudi parziali; l'approvazione del 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.

Non appena terminati i lavori di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art.3, da accertarsi a mezzo dichiarazione di fine lavori, potrà, a richiesta, provvedersi alla riduzione del 50% della garanzia di cui all'art. 4 (Cauzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione).

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.3, il Comune sarà autorizzato ad eseguirle d'ufficio, avvalendosi a tale scopo della garanzia di cui all'art. 4 (Cauzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione), 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 ed i Tecnici incaricati dal Comune.

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 24 mesi 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.

MANUTENZIONE AREE VERDI, PARCHEGGI, PERCORSI PUBBLICI E AREE STRADALI E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE

ART. 7

L'obbligo di manutenzione delle aree, con vincolo di destinazione d'uso pubblico (parcheggi, verde e percorsi pubblici) come riportato al successivo art.10, e delle opere realizzate 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.

VOLUME MASSIMO E SUPERFICIE COPERTA MASSIMA EDIFICABILE
E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE SUI SINGOLI LOTTI

ART. 8

Il volume massimo nell'ambito dell'area interessata dalla presente variante n.1 al Programma Integrato, viene fissato in mc. 24.837,19 di cui mc.14.337,19 a destinazione residenziale, mc.3.700,00 a destinazione direzionale e mc.6.800,00 a destinazione commerciale. La superficie lorda di pavimento è fissata in mq. 4.644,52 a destinazione residenziale, mq. 1.345,45 a destinazione direzionale e mq. 1.641,00 a destinazione commerciale; ferme restando le indicazioni della Variante n.1 al Programma Integrato per ciascun corpo di fabbrica circa le tipologie, le altezze massime, ed ogni altro parametro qualificante la variante n.1 al Programma Integrato stesso, ritenendosi ammissibili unicamente le modifiche compatibili nel passaggio da planovolumetrico di massima a progetto esecutivo.

Per il rilascio del permesso di costruire dovrà essere presentata altresì, previo parere favorevole del Coordinamento Ambiente, una valutazione previsionale di clima acustico in base all'art. 8/c.3 della L. 447/1995, ossia il livello del rumore presente nell'area interessata dalla realizzazione del progetto, con l'indicazione dei requisiti acustici ai sensi del D.P.C.M. del 05.12.1997 e gli eventuali accorgimenti costruttivi posti in essere per garantire gli standard minimi di qualità rispetto agli indici di isolamento acustico di facciata ed interno alle abitazioni.

Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere fornita dal Direttore Lavori, l'attestazione di conformità al progetto per le opere di difesa acustica passiva previste.

Nei locali adibiti ad uso commerciale per i quali è previsto l'insediamento di pubblici esercizi, gli stessi potranno essere solo diurni ovvero se notturni, non dovranno essere attigui ai locali adibiti ad uso residenziale.

Inoltre, 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" e s.m.i. e dovrà prevedere:

- l'attività di cantiere dovrà essere 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, ecc.): la pavimentazione mediante accorgimenti tecnici che favoriscano 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 destinate a viabilità, parcheggi, accessi carrabili, 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;
- per le aree verdi: sistema di accumulo delle acque bianche e riutilizzo delle stesse a scopi irrigui.

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

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

PERMUTA TRA AGSM SPA E LA DITTA E
OPERE RELATIVE ALLA CABINA ELETTRICA
ART. 9

Con la sottoscrizione della presente convenzione, tra la società AGSM S.p.A. e la Ditta, sempre al fine di dare piena e completa attuazione al PIRUEA in oggetto, si conviene e si stipula la seguente permuta di cespiti immobiliari.

La Ditta cede a titolo di permuta alla società AGSM Verona S.p.A. che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà di una porzione di terreno facente parte di area urbana posta in Verona (VR), via L. Spallanzani, e censita al Catasto dei Fabbricati del comune di Verona come segue:

Sezione di Verona Sud, Foglio 362 Mappale n. 606 sub. 1, su cui verrà realizzata una nuova cabina elettrica.

A titolo di permuta la società AGSM S.p.A. cede alla Ditta che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà di una cabina elettrica con area di sedime di mq. 11 posta in Verona (VR), via L. Spallanzani, e censita al Catasto dei Fabbricati del comune di Verona come segue:

Sezione di Verona Sud, Foglio 362 Mappale n. 557 – via Roncisvalle - piano T-1 – zc 3 – cat. D/1 – RC euro 67,66 (sessantasette virgola sessantasei).

La sopra citata permuta avviene a corpo e non a misura.

La società AGSM S.p.A. e la Ditta garantiscono, relativamente a quanto oggetto delle presenti rispettive cessioni in permuta, la piena proprietà, disponibilità e libertà da ogni formalità pregiudizievole, da ipoteche, pesi, servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, compreso quello spettante allo Stato per l'imposta patrimoniale, degli immobili rispettivamente ceduti in permuta.

Con la presente convenzione la Ditta si impegna, il tutto a proprie cure e spese e non a scomputo degli oneri di cui all'art.11, a realizzare la linea di illuminazione pubblica e la nuova cabina elettrica come da progetto dove si evince che la cabina verrà divisa in 3 locali di cui 1, con relativa area di pertinenza che, previo frazionamento dell'area urbana oggetto della permuta e successivo accatastamento, risulterà in piena proprietà ad AGSM S.p.A. .

Si specifica inoltre che sulle adiacenti aree verrà costituita servitù di posa e mantenimento di impianto di messa a terra.

Qualora la Provincia di Verona ritenesse che l'ubicazione della costruenda cabina elettrica non sia idonea, la Ditta si impegna, a procurare tempestivamente, mediante apposita acquisizione della piena ed esclusiva proprietà in capo ad AGSM S.p.A., con i mezzi tecnico-giuridici che si rendessero necessari, utili od opportuni, una nuova idonea porzione di terreno di uguale superficie, il tutto ad esclusiva propria cura e spese.

Si precisa che le opere civili saranno realizzate direttamente, a proprie cure e spese ,dalla Ditta mentre la dismissione, lo spostamento, il ricollegamento delle apparecchiature elettriche sarà effettuata da AGSM con oneri a carico della Ditta; AGSM inizierà le citate opere solo ad avvenuto pagamento degli oneri da parte della Ditta.

Per chiarezza si ribadisce che, oltre alle opere edili, sono economicamente a carico della Ditta:

- smontaggio e alienazione delle apparecchiature elettriche esistenti (esclusa alienazione trasformatore);
- allestimento della nuova cabina con le apparecchiature attualmente in uso consolidato (compreso il costo delle medesime ed escluso il trasformatore) limitatamente alla realizzazione della medesima configurazione dell'attuale cabina (3 stalli linea MT e 1 stallo trafo);
- realizzazione delle canalizzazioni necessarie al collegamento della nuova cabina alla rete di distribuzione (le canalizzazioni vanno a scomputo);
- collegamento elettrico in media tensione alla rete di distribuzione esistente;
- collegamento elettrico alla nuova cabina delle linee BT oggi alimentate dalla eliminanda cabina 290135 "Berlino".

Il progetto esecutivo della cabina dovrà essere preventivamente autorizzato da AGSM e dovrà garantire gli spazi per le apparecchiature ora site nella cabina "Berlino" (che sarà rimossa) e delle nuove apparecchiature necessarie per alimentare la nuova lottizzazione.

La demolizione e lo smantellamento della cabina esistente sarà a carico della Ditta.

L'acquisto, il collegamento e la messa in servizio di apparecchiature ripotenziati a seguito della urbanizzazione in oggetto (nuovo/i stallo/i trasformatore/i) saranno a carico di AGSM e compensate con gli oneri previsti dall'Autorità per l'energia elettrica ed il gas.

La Ditta si impegna inoltre a non demolire ed a non dismettere le funzioni elettriche della sopracitata esistente cabina elettrica fintanto che la nuova cabina elettrica non sarà costruita, allestita e messa in funzione.

CESSIONE E VINCOLO E MONETIZZAZIONE DI AREE PER OPERE
DI URBANIZZAZIONE

ART. 10

La Ditta Attuatrice si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente, al Comune le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione destinate a:

- Foglio 362 Mapp.le 606 parte di mq. 238 - marciapiede (strade);
- Foglio 362 Mapp.le 557 parte di mq. 6 - marciapiede (strade).

La Ditta Attuatrice inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 3 (Opere di urbanizzazione), si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione di uso pubblico sulle seguenti aree (di cui il parcheggio, le zone di manovra e il verde primario e secondario sono occorrenti per le opere di urbanizzazione) così catastalmente identificate:

- Foglio 362 Mapp.le n° 606 parte di mq. 1.829 - parcheggio e zone di manovra;
- Foglio 362 Mapp.le n° 606 parte di mq. 1.488 - verde primario e secondario;
- Foglio 362 Mapp.le n° 606 parte di mq. 132 - percorsi pubblici.

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 e di costituzione di servitù di uso pubblico delle aree a standard a parcheggio, delle aree a standard verde e dei percorsi pubblici mediante atto notarile debitamente registrato e trascritto.

Si dà atto che tali aree rimarranno vincolate con destinazione ad uso pubblico anche con qualsiasi nuova destinazione urbanistica a seguito di varianti al PRG regolarmente approvate.

La Ditta, in alternativa alla cessione dell'area, si impegna a versare a compenso della superficie di mq. 2.585,25 destinata a verde a standard relativo ai fabbricati ad uso residenziale/direzionale/ commerciale la somma di € 363.486,00, calcolata conteggiando un indice uguale a quello medio territoriale ed un prezzo medio corrispondente a quello di libero mercato della zona interessata, secondo il prospetto in calce.

PROSPETTO CALCOLO CORRISPETTIVO A COMPENSAZIONE DELLE AREE

Località	TOMBA			Cod.	27
Popolazione abitanti	=	N° 8174			
Superficie	=	mq. 792.000			
Indice Territoriale (i.t.)	=	<u>POP. X 100</u> superficie	= $\frac{817.400}{792.000}$	= Mc/mq	1,03
PUA					
Superficie PUA Mq. 10.307	+	Area da cedere = 2.585,25		= Mq. 12.892,25	
Volume	=	mc. 24.837,19			

Indice Territoriale (i.t.f.)	=	VOLUME	=	24.837,19	=	Mc/m 1,93
		Superficie		12.892,25		
Indice Medio	=	I.T. + I.T.F.	=	1,03+ 1,93	=	Mc/mq 1,48
		2		2		
VALORE	=					
		1,48 x mq. 2.585,25 x €.	95,00	=	€.	363.486,00

L'importo di E. 95,00/mc è stato determinato dal C.di R. Patrimonio in data 18.05.2004.

La somma complessiva da versare è quindi pari a € 363.486,00

Il 10% dell'importo, pari a euro 36.348,60 (diconsi trentaseimilatrecentoquarantotto/60) è stato pagato dal soggetto attuatore al Comune di Verona come da ricevuta n. _____ del _____, che il comune di Verona riconosce regolare e per la quale rilascia quietanza con la firma del presente atto.

La Ditta si impegna a versare il 90% del rimanente importo pari a euro 327.137,40 (trecentocentisettemilacentotrentasette/40) in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione e precisamente:

- Prima rata pari a euro 65.427,48 entro 1 anno dalla data della stipula;
- Seconda rata pari a euro 65.427,48 entro 2 anni dalla data della stipula;
- Terza rata pari a euro 65.427,48 entro 3 anni dalla data della stipula;
- Quarta rata pari a euro 65.427,48 entro 4 anni dalla data della stipula;
- Quinta rata pari a euro 65.427,48 entro 5 anni dalla data della stipula.

A garanzia del versamento dell'importo, la Ditta ha costituito a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria, per un ammontare di € 327.137,40 (trecentocentisettemilacentotrentasette/40), prestata da _____

Le garanzie fideiussorie di cui al punto precedente sono ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento.

Considerato che ai fini del calcolo dello standard dovuto, la parte commerciale rappresenta circa il 28% del totale, si conviene che al rilascio del primo certificato di agibilità della parte commerciale, la Ditta verserà il 28% del contributo pari ad € 101.776,08.

Il rilascio del primo certificato di agibilità dell'edificio a destinazione residenziale/direzionale è subordinato al pagamento del saldo del rimanente 72%.

Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

ART. 11

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, come previste dal precedente articolo 3, commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, è il seguente:

OPERE DI URBANIZZAZIONE:.....

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.

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.

DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE AD ERP

ART. 12

In applicazione dell'art. 3/c.5 della L.R.23/99 una parte del volume residenziale realizzato dalla variante n.1 al Programma Integrato viene destinato a Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

In particolare sono individuati in totale n.12 appartamenti siti nell'edificio n.1 lungo Via dell'Esperanto di superficie lorda di pavimento di mq. 1.403,55 e rappresentanti almeno il 30% della superficie residenziale realizzata mq. 4.644,52. A questa superficie va aggiunta l'eventuale quota del 30% afferente alla superficie di vendita dei balconi (50% dei balconi stessi) e la relativa superficie a garage di pertinenza.

Tali unità immobiliari sono da destinare ad edilizia convenzionata ai sensi della L.R. 42/99 e del regolamento comunale vigente per l'assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare.

Ai privati realizzatori della variante n.1 al PIRUEA è attribuito il compito di redigere l'elenco dei futuri assegnatari degli alloggi, i quali dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla L.R.42/99 e riportati nell'allegato F del vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree PEEP.

La verifica del possesso dei requisiti sopracitati sarà effettuata da apposita commissione come stabilito nella Delibera di Consiglio Comunale n.68 del 13 novembre 2008.

L'assegnazione degli alloggi andrà prioritariamente alle giovani coppie di età non superiore ai 35 anni, in ottemperanza all'indirizzo dell'Amministrazione.

A tal fine è stabilito che il prezzo massimo di cessione dell'alloggio, per metro quadro di superficie complessiva, determinato secondo le modalità previste dalla L.R. 42/99, non potrà superare Euro 1.200,00 (prezzo indicato nel piano finanziario/calcolo del contributo aggiuntivo).

E' consentito l'aggiornamento del prezzo sopraindicato mediante l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, intervenute tra il momento di formazione del prezzo indicato ed avvenuto con Deliberazione di Giunta Regionale (D.G.R.V.) n. 61 del 16 gennaio 2007 esecutiva ai sensi di legge, e la data dei

futuri rogiti notarili di compravendita a terzi che avranno ad oggetto le singole unità abitative con relative pertinenze di cui al presente articolo.

Ai sensi di tale L.R. 42/99 e per la quota volumetrica afferente l'edilizia ERP, la Ditta successori ed aventi causa, è esonerata dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione.

CONTRIBUTO AGGIUNTIVO

ART. 13

In sede di applicazione della L.R. 23/99, è stato stabilito di applicare un Contributo Aggiuntivo da destinare a opere da realizzare o cessioni di immobili.

La Ditta in alternativa alla progettazione definitiva e alla realizzazione dell'opera a contributo prevista al PI (Sezione 13 del Repertorio Normativo) ovvero la sistemazione di Piazza Sforzi, si impegna a versare al comune l'importo del contributo aggiuntivo pari a Euro 684.230,00 (diconsi euro seicentoottantaquattromiladuecentotrenta/00)

Il 10% del contributo, pari a euro 68.423,00 (diconsi sessantottomilaquattrocentoventitre/00) è stato pagato dalla Ditta al Comune di Verona come da ricevuta n. _____ del _____, che il comune di Verona riconosce regolare e per la quale rilascia quietanza con la firma del presente atto.

La Ditta si impegna a versare il 90% del rimanente contributo pari a euro 615.807,00 (diconsi seicentoquindicimilaottocentosette/00) in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione e precisamente:

Prima rata pari a euro 123.161,40 entro 1 anno dalla data di stipula della presente convenzione.

Seconda rata pari a euro 123.161,40 entro 2 anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Terza rata pari a euro 123.161,40 entro 3 anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Quarta rata pari a euro 123.161,40 entro 4 anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Quinta rata pari a euro 123.161,40 entro 5 anni dalla data di stipula della presente convenzione.

A garanzia del versamento del contributo, la Ditta ha costituito a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria _____, per un ammontare di euro 615.807,00 prestata da _____

Le garanzie fideiussorie di cui al punto precedente sono ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento.

Considerato che ai fini del calcolo del contributo aggiuntivo, la parte commerciale rappresenta circa il 28% del totale, si conviene che al rilascio del primo certificato di agibilità della parte commerciale, la Ditta verserà il 28% del contributo pari ad Euro 191.584,40.

Il rilascio del primo certificato di agibilità dell'edificio a destinazione residenziale/direzionale è subordinato al pagamento del saldo del rimanente 72%.

Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

ART. 14

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 della Variante n.1 al 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.

SPESE E REGIME FISCALE

ART. 15

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

Per il presente atto, relativamente alle aree cedute a titolo gratuito al Comune, si invocano i benefici fiscali di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26.10.1972, n° 637.

A mia richiesta, il legale rappresentante del Comune di Verona mi dichiara di non essere tenuto alla presentazione della dichiarazione di cui all'articolo 18 del D.P.R. 26.10.1972, n° 643, in quanto, trattandosi di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, non ne ricorre l'obbligo, giusta esenzione prevista dal combinato disposto di cui agli articoli 2 e 25 del D.P.R. 26.10.1972, n° 643 medesimo, nel testo modificato dall'articolo 25 del D.P.R. 23.12.1974, n° 688.

VALIDITÀ' DEL PROGRAMMA INTEGRATO E SANZIONI

ART. 16

Le istanze di permesso di costruire relative agli edifici compresi nella Variante n.1 al Programma Integrato dovranno essere presentate entro i termini di validità del Programma Integrato (ovvero entro il 28.02.2017).

La mancata realizzazione dei fabbricati ed opere nei termini e validità del Programma Integrato, farà decadere la Variante urbanistica con ripristino della zonizzazione precedente.

Il Programma Integrato potrà decadere anche prima del termine suddetto, ove sopravvengano modifiche alle previsioni dello strumento urbanistico 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.

(13b_140219)