REPUBBLICA ITALIANA
Comune DI VERONA PROVINCIA DI VERONA
Rep. n. Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICA

Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "Accademia Circense" n. 7130041, posto nella Località di Via Tevere e Roveggia e successiva Variante n.1, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 181 del 17/06/2015, e variante n.2 approvata con

---

L'anno duemila_____, il giorno __ del mese di _____ In Verona, Via _____ presso _____, davanti a me _____ Notaio, si sono costituiti: --

da una parte

1) L'arch. Paolo Boninsegna, nato a _____ (____) il _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa del Comune di Verona ed in rappresentanza del **Comune di Verona**, con sede in Verona (VR), Piazza Brà n.1, ove domicilia per la carica, con il numero 00215150236 di codice fiscale, (di seguito denominato "Comune"), legittimato alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'articolo 107 comma 3 lett. c) del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 ed in esecuzione del Decreto del Sindaco del Comune di Verona in data _____, n. _____ di Rep.

dall'altra

2) Il Sig. Alessandro Manfredi, nato a Verona il 17.09.1956 e residente a Verona Lungadige Campagnola, 8;
3) Il Sig. Jacopo Manfredi, nato a Verona il 27.10.1964 e residente a Verona, Via Roveggia, 100;
4) La Signora Alessandra Manfredi, nata a Verona il 17.07.1955 e residente a Venezia Lido, Via San Giovanni D'Acri, 3/a;
5) La Signora Laura Bartucci, nata Verona il 01.02.1925 e residente in Verona, Via Roveggia, 100;
6) Accademia del Circo Service S.r.l. con sede in Come (CO) via Rovelli, 40 P. IVA 03043910136 rappresentata in questo atto dal legale rappresentante dell'Accademia, nella qualità di proprietario delle aree interessate dal PIRUEA come aggiornato dalla Variante n.1 e n.2 di cui alla presente convenzione;
7) La Signora Ornella Albertini, nata a Verona il 10.10.1964, in qualità di legale rappresentante della soc. ECO-DEM S.r.l. con sede in Villafranca di Verona – frazione Alpo – Strada del Chiodo, 50 P. Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona 02276270234 R.E.A. 228455, promissaria acquirente;

Le parti come sopra individuate ai precedenti punti 2), 3), 4), 5), 6) e 7) nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità "**Ditta Attuatrice**".

I soggetti di cui ai suddetti punti 3) 4) e 5) conferiscono ad Alessandro Manfredi la facoltà di redigere e presentare domanda, istanza ed elaborati e quant'altro inerente la Variante n.1 e n.2, giusta procura

---

La Società ECO-DEM srl si fa, altresì, carico espressamente di tutte le garanzie previste nella presente convenzione.

Detti comparenti, della cui identità personale, veste suindicata e dei cui poteri io Notaio sono certo, fatta rinuncia di Comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale

PREMESSO

- che la Ditta Attuatrice è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto Comune come segue,

CATASTO TERRENI							
Comune di Verona							
N. di ordine	Ditte intestate	Foglio	Mappale	Superficie Catastale		Note	
1	Laura Bartucci, Alessandra Manfredi Alessandro Manfredi Jacopo Manfredi	326	474	676,00	mq	Contratto preliminare di compravendita del 19 ottobre 2016 n. di repertorio 4426 del Notaio Michela Merighi, registrato a Verona1 in data 02 novembre 2016 al n.22695 a favore di Ecodem srl	
2			484	5,00	mq		
3			485	18,00	mq		
4			486	136,00	mq		
5			487	1 840,00	mq		
6			488	2 005,00	mq		
7			489	3 049,00	mq		
8			490	20,00	mq		
9			491	1 171,00	mq		
10			492	3 034,00	mq		
11			493	1 201,00	mq		
12			494	1 376,00	mq		
13			495	5 584,00	mq		
14			496	216,00	mq		
15			499	990,00	mq		
16			500	675,00	mq		
17			501	260,00	mq		
18			504	3 237,00	mq		
19			498	1 243,00	mq		
20			483	250,00	mq		
21			502	1 241,00	mq		
22			503	1 155,00	mq		
23	Accademia del Circo Service s.r.l.	326	473	10 875,00	mq		
24			497	1 267,00	mq		
	totale aree proprietà privata			41 524,00			

TABELLA 1

- che il Programma Integrato è divenuto efficace ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 01.06.1999, n. 23.
- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con DGRV n. 4148 del 18.12.2007 e PI approvato con DCC n. 91 del 23.12.2011 e Variante 22 approvata con DCC 8 del 16.02.2017);

- che la Regione Veneto con Delibera di Giunta (D.G.R.V.) n. 3972 del 12.12.2006 ha approvato detto il Programma Integrato denominato "Accademia Circense";
- che in data 24.04.2013 PG 118976 è stata presentata la Variante n.1 al PIRUEA approvato con DGC 185/2015 con prescrizioni e costituita dai seguenti elaborati:

N	Den.	Data	DESCRIZIONE
B/1	T_D01	24/04/2013	Inquadramento generale
B/2	T_D02	24/04/2013.	Rilievo stato di fatto - profili
B/3	T_D03	16/05/2014	Dati stereometrici
B/4	T_D04	16/05/2014	viabilità-planivolumetrico
B/5	T_D05_A	16/05/2014	Reti tecnologiche
B/6	T_D06_A	16/05/2014	Reti tecnologiche
B/7		24/04/2013	Relazione tecnica illustrativa
B/8	CME	16/05/2014	Piano economico finanziario e quadro economico
B/9		08/05/201.3	Relazione Compatibilità idraulica
B/10		16/05/2014	Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di non incidenza ai sensi della Dgr 3173 del 10 ottobre 2006
B/11			Schema di convenzione
F/1	T_D07	16/05/2014	Progetto preliminare opera contributo aggiuntivo interno all'ambito
F/2	T_D08	16/05/2014	Progetto preliminare opera contributo aggiuntivo esterno all'ambito

TABELLA 2

- che a seguito di richiesta della Ditta Attuatrice del 15.11.2016 PG 334976, con D.G.C. n.19 del 17.01.2017 la Giunta Comunale ha deliberato di prorogare di cinque anni la validità del PIRUEA, come previsto dall'art.20 comma 11 della L.R. 11/2004, sino al 24.01.2022 e di integrare conseguentemente lo schema di convenzione approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.185 del 17.06.2015.
- che in data 30.11.2016 PG 353574, successive integrazioni del 23.12.2016 PG 379882, e del _____ la Ditta Attuatrice ha presentato i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione;
- che in data 30.11.2016 PG 353574, successive integrazioni del 23.12.2016 PG 379882, e del _____ la Ditta Attuatrice ha presentato i progetti definitivi delle opere a contributo aggiuntivo;
- che la Ditta Attuatrice ha presentato in data 30.11.2016, protocollata in data 01.12.2016 PG 353965, domanda per ottenere l'approvazione della Variante 2 al PIRUEA con integrazione del 23.12.2016 PG 379319, del 04.03.2017 (protocollata in data 06.06.2017 PG 70822) e del 24.03.2017 (protocollata in data 27.03.2017 PG 95608 e PG 95683);
- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.4.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n° ___ del _____, ha definitivamente, approvato la Variante 2 al PIRUEA, nonché lo schema di convenzione urbanistica, costituita dai seguenti elaborati, agli atti della medesima delibera che le parti dichiarano di conoscere:

ELENCO ELABORATI VARIANTE 2			
N. Prog	**Tav. Cod.**	**Data**	**Denominazione Elaborato**
1	Tav.01.01		modifica altezze e piani lotto commerciale, ulteriori prescrizioni per il rilascio dei PdC OOUU ed edilizi
2	Tav.01-A.00		Viabilità e profili altimetrici
3			DICHIARAZIONE da parte del tecnico arch. Michele Segala
4			SCHEMA DI CONVENZIONE

a) che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI OPERE DI URBANIZZAZIONE			
N	TAV	Data	DESCRIZIONE

TABELLA 3

agli atti della determina n. ..... del ..... del Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa, che le parti dichiarano di conoscere;

b) che progetto definitivo delle opere pubbliche a contributo aggiuntivo è costituito dai seguenti elaborati

ELENCO ELABORATI OPERE PUBBLICHE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO			
N	TAV	Data	DESCRIZIONE

TABELLA 4

approvato con DGC n. _____ del _____ del Dirigente dell'edilizia Sportiva , che le parti dichiarano di conoscere;

- il perfezionamento della successiva fase esecutiva delle opere a contributo aggiuntivo assieme alla dichiarazione di inizio lavori delle opere stesse, nonché il collaudo delle opere di urbanizzazione , sono presupposto per l'attività commerciale come da successivo art. 6.
- che il PIRUEA come aggiornato dalla Variante n.1 e n.2 non comporta alcun onere per il Comune, in quanto le opere previste dallo stesso, sono a totale carico della Ditta Attuatrice;
- che il predetto Piano prevede tra l'altro la permuta di un'area di proprietà comunale con un'area di proprietà della Ditta Attuatrice, destinata alla corretta realizzazione delle opere, così come previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n 41 del 20.06.2006 e che la ditta Attuatrice, in sede di convenzione si obbliga a provvedere all'atto di permuta dell'area pubblica con l'area privata in esecuzione degli obblighi previsti nella convenzione stessa.
- che ora i costituiti, in proprio e nella qualità, sono venuti nella determinazione di formalizzare la permuta prevista avendo individuato concordemente le aree oggetto di permuta.
- che la Ditta Attuatrice dichiara di essere proprietaria insieme al Comune di Verona di tutti gli appezzamenti di terreno costituenti il Programma Integrato;
- che, come da parere prot. 0140068/2017 del 05.05.2017 del Commercio Attività produttive, si riporta "ferma restando la presenza dei presupposti urbanistici previsti da tale legge (LR. 50/2012) e dalle relative norme attuative (approvate con regolamento regionale 21 giugno 2013, n.1) per le medie superfici con superficie di vendita superiore a mq. 1.500, il rilascio di detto titolo autorizzativo è subordinato a:
  a) all'ottenimento del necessario titolo edilizio.
  b) all'osservanza delle disposizioni previste dagli art. 5 e 11 del predetto regolamento Regionale in ordine rispettivamente alla determinazione delle dotazioni di parcheggio e allo studio di impatto viabilistico."

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti intervenute, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 – AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione alla realizzazione della PIRUEA come aggiornato dalla Variante n.1 e n.2 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.

L'ambito del PIRUEA comprende, altresì, aree di proprietà comunale come di seguito identificate :

proprietà	mappale	Superficie catastale		totale
Comune di Verona	476	113,00	mq	mq. 5 565,00
	477	1 631,00	mq	
	478	1 605,00	mq	
	479	433,00	mq	
	480	1 323,00	mq	
	481	259,00	mq	
	482	201,00	mq	

TABELLA 5

Con la presente convenzione, le suddette aree di proprietà del Comune, oggetto di permuta di cui al successivo art. 9, vengono consegnate alla ditta attuatrice per la realizzazione delle opere previste dal PIRUEA contestualmente al rilascio della autorizzazione e del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

ART. 2 – OBBLIGHI DELLA DITTA ATTUATRICE

1. La Ditta Attuatrice si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, tutti in via solidale fra loro, a dare esecuzione al Programma Integrato e successive varianti 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.
2. La Ditta Attuatrice richiedente il PIRUEA come aggiornato dalla Variante n.1 e n.2 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.
3. La Ditta Attuatrice si obbliga, altresì, a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 28 del 4 marzo 2015 della Commissione Regionale VAS.
4. Come previsto dalla DGC 185/2015, al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni del Parere Motivato di cui al comma precedente, la ditta si obbliga a dare attuazione alle seguenti prescrizioni:
   - Qualora venisse considerata l'ipotesi di realizzare una "Media struttura di vendita" nelle aree a destinazione commerciale individuate nel Piruea, l'azione stessa sia sottoposta a Verifica di assoggettabilità specialmente in riferimento agli aspetti viabilistici, del traffico e delle ricadute sulla matrice aria in merito agli inquinanti aerei.
   - Come suggerito nel parere prot. 16868 del 29.12.2014 della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, inerito nel Parere del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo prot. 959 del 16.01.2015, le fasi di scavo siano effettuate con l'assistenza di archeologi professionisti al fine di evitare il danneggiamento di eventuali ritrovamenti.

ART. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il PIRUEA prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria, anche esterne all'ambito di intervento su aree di proprietà comunali, connesse funzionalmente all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio (art. 20, comma 17, delle NTO del PI), a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione, secondo il progetto definitivo depositato in data 30.11.2016 ed approvato con _____.
2. La Ditta Attuatrice si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione ed all'opera pubblica a contributo aggiuntivo, con l'apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme del PIRUEA come aggiornato dalla Variante n.1 e n.2 con gli opportuni riferimenti e depositata presso la Progettazione Urbanistica Attuativa per la presa d'atto del Dirigente, nonché presso la direzione Patrimonio qualora siano interessate aree già di proprietà comunale.
3. La Ditta Attuatrice dichiara che l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, funzionalmente connesse all'intervento di trasformazione urbanistica e di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35/ comma 1/ lettera a) del decreto legislativo 50/2016, per effetto di quanto previsto dall'art. 36, comma 4, del D.lgs. n. 50/2016 e dall'art. 16/comma 2-bis del DPR 380/2001 e succ. modificaz., è a suo carico e non trova conseguentemente applicazione il predetto decreto legislativo 50/2016.
4. La Ditta Attuatrice 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 PIRUEA come aggiornato dalla Variante n.1 e n.2, così come previsto nel progetto definitivo di cui agli elaborati della tabella 3 citata in premessa e precisamente:
   a) strade;
   b) segnaletica orizzontale e verticale;
   c) spazi di sosta e dì parcheggio;
   d) spazi di verde pubblico;
   e) rete idrica;
   f) rete di distribuzione dell'energia elettrica e manufatto cabina elettrica;
   g) rete di distribuzione del gas metano;
   h) rete di pubblica illuminazione;
   i) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
   j) rete smaltimento acque meteoriche;
   k) rete fognaria;
5. 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 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.
6. Il Comune rilascerà, dopo la sottoscrizione della presente convenzione l'autorizzazione a realizzare la

Variante n.1 e n.2 al Programma Integrato, e contestualmente anche il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione in parola, ai sensi del D.P.R. 380/01.

7. Si fa obbligo alla Ditta Attuatrice 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.
8. La Ditta Attuatrice s'impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro e non oltre 180 giorni dal rilascio del permesso dì costruire le opere di urbanizzazione.
9. La Ditta Attuatrice dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta con un preavviso di almeno 15 giorni, la data di inizio dei lavori, il nominativo del professionista abilitato incaricato della Direzione dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, nonché richiedere la nomina del collaudatore di cui al successivo art. 6.
10. In merito alle opere di competenza di AGSM spa si precisa quanto segue. La progettazione e realizzazione degli interventi extra ambito funzionali a servire la lottizzazione è di competenza esclusiva di AGSM e a carico della Ditta Attuatrice.

    Per le opere INTRA AMBITO direttamente realizzate dalla Ditta Attuatrice, la verifica tecnica resta obbligo di AGSM Verona s.p.a. 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.

    In ogni caso dovrà essere comunicato l'inizio dei lavori al Referente Lavori di AGSM Verona s.p.a. con almeno 15 giorni di anticipo utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'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 Ditta Attuatrice potrà avvalersi del servizio di rilievo e georeferenzazione fornito dall'Ente stesso con spese a proprio carico.

    AGSM effettuerà la presa in carico delle reti di propria competenza (gas, energia elettrica, illuminazione pubblica e TLC) solo dopo avere ricevuto, da parte del Collaudatore nominato dal Comune, un collaudo parziale di tali opere, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato ed alle certificazioni richieste dall'Ente opportunamente vistate, ai fini della presa in carico.

    La presa in carico verrà completata dopo il pagamento da parte della Ditta Attuatrice dei preventivi di connessione.

    Tra il collaudo parziale degli impianti da parte del Collaudatore e la successiva presa in carico degli stessi da parte di Agsm, la Ditta Attuatrice autorizza gli Enti Gestori ad utilizzare le infrastrutture realizzate per l'esecuzione di tutte le lavorazioni necessarie ed a gestire temporaneamente la rete prima della cessione delle opere al Comune competente e del collaudo definitivo, onde consentire ad AGSM stessa di eseguire gli allacciamenti richiesti.
11. 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;
    - la verifica tecnica della rete fognaria.

I costi delle operazioni sono a carico del Richiedente e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente. La trasmissione della richiesta dovrà 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 Ditta Attuatrice potrà avvalersi del servizio di rilievo e georeferenzazione fornito dall'Ente stesso con spese a proprio carico.

ART. 4 - GARANZIA OO.UU.

1 Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, la Ditta Attuatrice costituisce a favore del Comune di Verona idonea garanzia fideiussoria, assicurativa e/o bancaria, rilasciata da impresa bancaria, assicurativa o di intermediazione finanziaria, autorizzata ai sensi dell'art.93 del D.Lgs. 50/2016 e conforme all'art.23 del Regolamento comunale per la Disciplina dei Contratti, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa di cui al precedente art. 3 (opere di urbanizzazione), per Euro _____ (_____) (= costo lavori 100%, comprensivo di eventuale onere di allacciamento per le opere di interesse pubblico + IVA + oneri sicurezza + onere collaudo comprensivo di parcella collaudatore) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione ~~di cui al precedente art. 3 medesimo~~, emessa da _____ in data _____. Nel caso in cui la cauzione sia costituita mediante polizza assicurativa e l'importo del contratto sia pari o superiore ad € 154.937,07 la firma del responsabile dell'agenzia che la rilascia, qualora non sia apposta digitalmente, deve essere autenticata nelle forme di legge.

A		CATEGORIA	DESCRIZIONE LAVORI A CORPO	IMPORTO
			OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
	A1		OPERE STRADALI	-
	A2		OPERE A RETE - SOTTOSERVIZI	-
	A3	1_urb1	**TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**	-
	A4	2_urb1	**ONERI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO (da PSC)**	-
			VALORE TOTALE OPERE DA REALIZZARE	-
	A5		SOMME A DISPOSIZIONE	
	A6		IMPREVISTI E INTERFERENZE (2% opere A3)	-
	A7		RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI	-
	A8		ALLACCIAMENTI E SERVIZI	-
	A9		SPESE DI ACCERTAMENTI LABORATORIO, VERIFICHE E COLLAUDI (0,8%(A3+A6))	-
	A10		IVA 10% SU LAVORI (A3+A4+A6)	-
	A11		IVA 22% SU SPESE (A8+A9)	-
	A12	3_urb1	**TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (DA A6 a A11)**	-
	A13		**TOTALE VALORE OPERE DA GARANTIRE (A3+A4+A12)**	-

TABELLA 6

2 Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta Attuatrice autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio.

3 Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione, come previsto in art.6.

4 Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della Ditta Attuatrice e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto.

5 La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 5 - SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

1. Qualora la Commissione di vigilanza ovvero il collaudatore, se nominato, rilevino inadempienze o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e nell'esecuzione delle opere a contributo aggiuntivo di cui agli art. 3 e 13, il Comune intima alla Ditta Attuatrice l'esatto adempimento di quanto convenuto.
2. Se la Ditta Attuatrice non ottempera nel termine previsto dall'atto di diffida, il Comune dispone la sospensione dell'autorizzazione della Variante n.1 e n.2 al PIRUEA, del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, alle opere a contributo aggiuntivo e alle costruzioni nell'ambito della PIRUEA come aggiornato dalla Variante n.1 e n.2 fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.
3. Resta in facoltà del Comune di provvedere all'eventuale esecuzione d'ufficio di cui agli art. 6 "Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione – agibilità" e art.13 "Cessione di aree e realizzazione di opere a contributo aggiuntivo - collaudo fidejussione assicurativa - termini di realizzazione".

ART. 6 - ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – AGIBILITA'

1. La Ditta Attuatrice si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'art. 3 (Opere di urbanizzazione) entro il termine di validità del Programma Integrato, giusta proroga, ovvero entro il 24.01.2022, concessa con deliberazione della Giunta municipale n.19.del 17.01.2017. Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al referente della Commissione di vigilanza l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte della stessa Commissione di vigilanza, coadiuvata per l'occasione da rappresentanti degli Enti gestori.
2. 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.
3. L'accertamento dei lavori eseguiti sarà effettuato dopo il completamento di tutte le opere previste, mediante certificato di collaudo definitivo.
4. L'agibilità degli edifici previsti dalla Variante n.1 e n.2 al Programma Integrato, è così disciplinata:
   - la segnalazione certificata di agibilità degli edifici residenziali e dell'"Accademia Circense" non potrà essere presentata prima del collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste dal PIRUEA e di tutte opere pubbliche a contributo aggiuntivo;
   - la segnalazione certificata di agibilità dell'edificio commerciale non potrà essere presentata prima del collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste dal PIRUEA e dell'inizio lavori di tutte le opere pubbliche a contributo aggiuntivo;

5. Non appena terminati i lavori di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, da accertarsi a mezzo dichiarazione della fine lavori del direttore lavori, accertata dal collaudatore ed accettata dal Comune, potrà, a richiesta, provvedersi alla riduzione del 50% della garanzia di cui all'art. 4 "Garanzia OO.UU.".
6. Il rimanente 50% della garanzia sarà svincolato dopo il definitivo collaudo.
7. Ove, nel termine stabilito, la Ditta Attuatrice 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 "Garanzia OO.UU.", ma rimanendo comunque la Ditta Attuatrice impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse resa necessaria.
8. Alle operazioni di accertamento e collaudo dovrà intervenire il Direttore lavori designato dalla Ditta Attuatrice o chi lo sostituirà in caso d'impedimento e la Commissione di vigilanza incaricata dal Comune.
9. Le operazioni di collaudo definitivo saranno effettuate entro 12 mesi dalla data di attestazione della dichiarazione di fine lavori rilasciata dal Direttore Lavori e non prima di 60 giorni dalla data della dichiarazione della stessa.
10. La Ditta Attuatrice dovrà provvedere a tutte le sue spese ed entro il termine stabilito dal Comune, alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore potesse aver rilevato nelle opere eseguite.
11. La Ditta Attuatrice si obbliga, altresì, a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 28 del 4 marzo 2015 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con le modalità di cui al precedente art.2, e contenute nelle delibere e determina di approvazione dei progetti definitivi, come previsto dall'art.2 comma 4.

ART. 7 - MANUTENZIONE AREE VERDI STRADALI E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE

1. L'obbligo di manutenzione delle aree a verde, degli impianti e delle aree a parcheggio, ceduti al Comune art. 10 (Impegno alla cessione e vincolo di aree per opere di urbanizzazione) e art. 13 (Cessione di aree e realizzazione di opere a contributo aggiuntivo — collaudo — fidejussione assicurativa - termini di realizzazione), dovrà essere eseguita dalla Ditta Attuatrice, fino allo scadere dell'anno corrente alla data del collaudo definitivo.
2. La Ditta Attuatrice, per sé, successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione delle aree con vincolo di destinazione d'uso pubblico come riportato al successivo art.10 (Impegno alla cessione e vincolo di aree per opere di urbanizzazione) e le relative responsabilità esonerandone il Comune, fatto salvo il trasferimento di detto obbligo in uno alla cessione a terzi aventi causa del relativo diritto di proprietà.
3. Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree da trasferire in proprietà al Comune, restano a carico della Ditta Attuatrice fino alla formale consegna delle aree e delle opere.
4. Le spese di energia elettrica per l'illuminazione per le aree di urbanizzazione oggetto di servitù di uso pubblico rimarranno in perpetuo a carico della Ditta Attuatrice fatto salvo il trasferimento di detto obbligo in uno alla cessione a terzi aventi causa del relativo diritto di proprietà.
5. Il mantenimento del sistema di raccolta delle acque meteoriche del parcheggio vincolato ad uso pubblico, compresi i relativi oneri di manutenzione, rimane a carico della Ditta Attuatrice. Tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento dei beni che ne traggono beneficio. Detta manutenzione del sistema di raccolta delle acque meteoriche previsto nel parcheggio vincolato ad uso pubblico dovrà essere regolarmente prevista al fine di garantire l'efficienza del sistema di raccolta.

6. La richiesta di contatori dell'acqua per irrigazione delle aree verdi è posta a carico del lottizzante; dopo l'approvazione del collaudo definitivo il privato richiederà, per la parte di aree verdi cedute al comune di Verona, la voltura per il cambio d'intestazione dal privato all'Amministrazione Comunale; mentre per la parte con vincolo a uso pubblico il contatore rimane a carico del lottizzante e suoi successori ed aventi diritto.

ART. 8 – VOLUME MASSIMO E SUPERFICIE COPERTA MASSIMA EDIFICABILE E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE SUI SINGOLI LOTTI

1. Il volume massimo nell'ambito dell'area interessata dalla presente Variante n.1 e n.2 al Programma Integrato, viene fissato in mc. 75.148,61 di cui mc 30.348,61 a destinazione residenziale, di cui ERS mc. 9.104,58, mc 12.800 a destinazione commerciale e mc 32.000 a destinazione Accademia Circense. La superficie lorda di pavimento è fissata in mq. 10.375,59 a destinazione residenziale e in mq. 2.844,44 a destinazione commerciale; ferme restano le indicazioni al Programma Integrato per ciascun corpo di fabbrica circa le tipologie, le altezze massime, e ogni altro parametro qualificante le Varianti al Programma Integrato stesso, ritenendosi ammissibili unicamente le modifiche compatibili nel passaggio da planivolumetrico di massima a progetto esecutivo.
2. Il rilascio dei permessi di costruire avverrà dopo la firma della presente convenzione.
3. Per il rilascio del permesso di costruire dei fabbricati 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.
4. In conformità alla Tav.TD-03 della Variante 1 approvata con DGC 185/2015 ed in relazione alla realizzazione degli edifici a destinazione residenziale, la Ditta richiedente il PUA si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, tutti in via solidale fra loro, all'atto del rilascio del permesso di costruire, a costituire sull'area circostante gli edifici residenziali, una servitù "non aedificandi" e "altius non tollendi"; il vincolo o la servitù dovranno essere regolarmente costituiti nelle prescritte forme di legge e trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
5. La Ditta Attuatrice si impegna a destinare la parte degli insediamenti commerciali di cui alla L.R.V 2812/2012 n.50 ad attività diurne.
6. Si richiama il comma 4 dell'art.2 "Obblighi della Ditta Attuatrice".
7. L'attività di cantiere dovrà essere effettuata con tutti gli accorgimenti atti a limitare sia il rumore, nonché la propagazione di fumi e polveri.
8. 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"
9. Il progetto edilizio, altresì, dovrà prevedere:
   - che l'attività di cantiere dovrà essere effettuata con tutti gli accorgimenti atti a limitare sia il rumore, nonché la propagazione di fumi e polveri.

- che 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;
- che 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;
- che 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;

10. Gli impianti sportivi dell'Accademia Circense dovranno essere destinati ad uso pubblico nelle ore serali (dalle ore 20.00 alle ore 24.00). La regolamentazione di tale uso dovrà essere perfezionato prima del rilascio dell'agibilità relativo al lotto di riferimento.
11. Lo spostamento (eventuale) di impianti irrigui, previo parere del competente Consorzio di Bonifica, è a cura e spese della ditta.
12. 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 dì estensione della rete di teleriscaldamento da parte dell'AGSM.

ART. 9 – PERMUTA DI AREE

1. Il PIRUEA approvato con DGRV 3972/2006 e le Varianti n.1 e n.2, prevede che la Ditta Attuatrice ceda al Comune di Verona la proprietà del terreno identificato catastalmente al foglio 326 mapp.le 495 di mq. 5.584 e che il Comune di Verona ceda in permuta il terreno identificato catastalmente al foglio 326 mappa.li 476-477-478-479-480-481-482 per totali mq. 5.565.
2. Con DCC n. 41 del 20.06.2006 è stata approvata l'operazione di permuta.
3. Le aree di proprietà del Comune oggetto di permuta sono state valutate dal competente U.O. Estimo in € (5.565 x 25) = € 139.125 ciascuna come da perizia di stima in data 12.04.2006. A compensazione della permuta delle aree la Ditta Attuatrice corrisponde al Comune di Verona € 25/mq x mq 5.565,00 = € 139.125,00 come meglio specificato nel successivo art.13. "Cessione di aree e realizzazione di opere a contributo aggiuntivo – collaudo – fidejussione assicurativa e/o bancaria – termini di realizzazione".
4. I terreni oggetto di permuta sono dichiarati esenti da vincoli, servitù ed ogni e qualsiasi limitazione al loro utilizzo.
5. In permuta di quanto appresso, il signore/signora Alessandro Manfredi, Jacopo Manfredi, Alessandra Manfredi e Bartucci Laura a titolo personale

CEDONO E TRASFERISCONO

al Comune di Verona - che, in persona del costituito suo rappresentante, accetta ed acquista la piena proprietà della seguente

- porzione di terreno, dell'estensione reale di mq.5.565 a destinazione Verde Pubblico o sportivo, censito al catasto terreni al fgl. 326 mappale 495 di superficie catastale mq. 5.584, RD € 111,90 RA € 62,00;

Le Parti dichiarano di ben conoscere i confini della porzione di terreno suddetta; per cui, allo scopo di non incorrere in errori od inesattezze, espressamente rinunciano alla loro enunciazione. Per essi fanno

espresso rinvio alle risultanze della relativa mappa catastale, con espresso esonero del Conservatore dei RR.II. dell'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni e qualsiasi sua responsabilità.

Per una migliore identificazione dei terreni in oggetto si allega al presente atto sotto la lettera "A", la relativa mappa censuaria del Catasto Terreni.

IN PERMUTA DI QUANTO SOPRA

il Comune di VERONA - in persona del costituito suo rappresentante -

CEDE E TRASFERISCE

al signore/signora Alessandro Manfredi, Jacopo Manfredi, Alessandra Manfredi e Bartucci Laura, che accettano ed acquistano, a titolo personale la piena proprietà della seguente porzione di terreno, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in seguito, sita in Comune di VERONA, e precisamente:

terreno dell'estensione di mq. 5.565 (cinquemilacinquecentosessantacinque), così censito al Catasto Terreni

Comune di Verona:

Foglio 326 - mappali:

proprietà	mappale	Superficie catastale		totale
Comune di Verona	476	113,00	mq	mq. 5 565,00
	477	1 631,00	mq	
	478	1 605,00	mq	
	479	433,00	mq	
	480	1 323,00	mq	
	481	259,00	mq	
	482	201,00	mq	

TABELLA 7

Le Parti dichiarano di ben conoscere i confini delle porzioni di terreno suddette; per cui, allo scopo di non incorrere in errori od inesattezze, espressamente rinunciano alla loro enunciazione. Per essi fanno espresso rinvio alle risultanze della relativa mappa catastale, con espresso esonero del Conservatore dei RR.II. dell'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni e qualsiasi sua responsabilità.

Per una migliore identificazione dei terreni in oggetto si allega al presente atto sotto la lettera "B", la relativa mappa censuaria del Catasto Terreni.

6. MODALITA'.

La permuta è convenuta a corpo; per cui le entità permutate vengono trasferite con riferimento alle consistenze immobiliari come sopra descritte, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, unitamente a tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

7. PROVENIENZA IMMOBILIARI.

Il signore/signora..... dichiara che la porzione di terreno alienata è a lui/lei pervenuta per acquisto fatto nel giusto atto del....., Repertorio n.ro ....., a rogito del Notaio ..... di .....,

registrato a ..... il ..... al n. ..... Atti Pubblici, trascritto a ..... in data .... RG. ..... RP....

8. GARANZIE.

L'una Parte presta all'altra le garanzie di legge, garantendo la piena proprietà, l'assoluta disponibilità, la ineccepibile, legittima provenienza delle entità immobiliari rispettivamente permutate e la libertà delle stesse da vincoli, canoni, censi, pesi, privilegi, anche di natura fiscale, da diritti reali parziari a terzi spettanti, da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Vengono promesse, pertanto, tutte le garanzie di legge per ogni caso di molestia o evizione anche parziale.

9. POSSESSO - EFFETTI.

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto ed il possesso hanno decorrenza immediata per tutte le conseguenze utili ed onerose a rispettivo profitto e carico delle Parti permutanti.

10. CONGUAGLI - IPOTECA LEGALE - RINUNZIA.

Le Parti dichiarano e riconoscono che, in base a quanto descritto in perizia di stima in data 12.04.2006 redatta dal competente U.O. Estimo, i lotti di terreno permutati risultano di diverso valore e che pertanto risulta a carico del privato il conguaglio pari ad € 25,00 x mq. 5.565 pari ad € 139.125,00. Tale importo è corrisposto a mezzo realizzazione di opere di pari importo come regolato nella D.C.C. 41 del 20.06.2006.

Entrambe le Parti si rilasciano reciproca liberazione e discarico, con espressa rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

11. DICHIARAZIONI URBANISTICHE.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica i costituiti tutti, ciascuno per quanto rispettivamente alienato - DICHIARANO E GARANTISCONO

- che i terreni in contratto hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Verona ....., prot. n.ro ....., che in originale qui si allega sub "___", dispensandomi le Parti dal darne lettura;

- che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune suddetto relativamente ai terreni in parola;

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei RR.II. alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

- Con il titolo autorizzativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, successivo al presente atto, la Ditta sarà altresì autorizzata alla rimozione dei manufatti e vegetazione presenti sulle aree oggetto di permuta, come individuati nella Tav. 02.-C.02 "Stato di fatto demolizioni fabbricati esistenti ed alberature da rimuovere" allegata alla determina _____del ____ citata in premessa.

A questo punto i Comparenti, sotto la propria personale responsabilità - consapevoli delle responsabilità anche penali per i casi di dichiarazioni false o reticenti o contenenti dati non rispondenti alla verità - nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile -

DICHIARANO

- che il presente atto di permuta è stato concluso senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del Codice Civile.

12. Le aree cedute dalla Ditta al Comune come sopra identificate, rimarranno, nella disponibilità della Ditta

Attuatrice sino alla dichiarazione di fine lavori delle opere pubbliche ivi previste di cui al successivo art.13 comma 1.

ART. 10 – IMPEGNO ALLA CESSIONE E VINCOLO DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Ditta Attuatrice si impegna a cedere e trasferire in piena proprietà al Comune di Verona, gratuitamente, entro 60 giorni dal collaudo definitivo, le seguenti aree occorrenti per opere di urbanizzazione così catastalmente identificate:

DESTINAZIONE			AREA (riferimento tavola B8 quadro economico finanziario variante 1)	MAPPALI COINVOLTI	SUPERFICIE REALE DI PROGETTO DEFINITIVO		TOTALE SUPERFICIE REALE DI PROGETTO DEFINITIVO	
CESSIONE DI AREE AL COMUNE	AREA PER CABINA ELETTRICA	mq. 134,83	I3	486	135,00	mq	135,00	mq
	STRADE E MARCIAPIEDI	mq. 1.069,46	G (parte via Tirso)	500	668,00	mq	1.070,00	mq
				parte 474	250,00	mq		
				parte 496	59,00	mq		
				parte 501	93,00	mq		
	PARCHEGGI	mq. 957,62	D (interno comparto)	499	958,00	mq	958,00	mq
	VERDE	mq. 3.237,08	E	504	3.238,00	mq	3.238,00	mq
CESSIONE DI AREE AL COMUNE	VERDE	mq. 4.582,39	F	482	388,00	mq	4.588,00	mq
				484	5,00	mq		
				488	1.869,00	mq		
				491	1.155,00	mq		
				493	1.171,00	mq		
						totale	9.989,00	mq

TABELLA 8

Con la presente convenzione il Comune autorizza la Ditta Attuatrice 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 sopra descritte, da approvarsi dall'Agenzia del Territorio;
- provvedere a propria cura e spese, in sede di Collaudo definitivo, al perfezionamento dell'atto di trasferimento di tali aree al Comune debitamente registrato e trascritto.

Restano comunque fermi gli obblighi assunti dalla ditta ai sensi dell'art.7 "Manutenzione aree a verde e stradali e circolazione su di esse".

La Ditta Attuatrice, inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'art.3 "Opere di Urbanizzazione", si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione di uso pubblico sulle seguenti aree così catastalmente identificate:

DESTINAZIONE			AREA (riferimento tavola B8 quadro economico finanziario variante 1)	MAPPALI COINVOLTI	SUPERFICIE REALE DI PROGETTO DEFINITIVO		TOTALE SUPERFICIE REALE DI PROGETTO DEFINITIVO	
VINCOLO D'USO PUBBLICO	PARCHEGGI	mq. 3.414,15	D (parte via Roveggia)	477	3.414,15	mq	3.414,15	mq
				479				
				490				
				494				

TABELLA 9

Con la presente convenzione il Comune autorizza la Ditta Attuatrice a presentare a propria cura e spese, in sede di fine lavori delle opere previste, e comunque prima del collaudo definitivo, l'atto di costituzione di servitù di uso pubblico delle aree a standard a parcheggio mediante atto notarile debitamente registrato e trascritto.

Si richiamano integralmente gli obblighi previsti all'art.7 commi 2 e 4 per le aree previste a vincolo di uso pubblico.

2. Le superfici da vincolare all'uso pubblico potranno variare minimamente in funzione della effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

ART. 11 – SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. 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, comprensivo dei costi della sicurezza, è il seguente:
   OPERE DI URBANIZZAZIONE: _____ € (_____euro).(Valore opere + sicurezza)
2. I richiedenti del permesso di costruire hanno diritto allo scomputo dell'importo dei costi sopra indicati al comma 1 dalla quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
   Si dà atto che il contributo aggiuntivo dovuto pari ad Euro 1.006.330,89 per il contributo aggiuntivo minimo più € 139.125,00 a titolo di permuta, come meglio specificato all'art.13, è realizzato con opere e cessioni per un importo superiore pari ad € _____ e pertanto questo importo potrà essere detratto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di permesso di costruire, da aggiungersi ai precedenti.
3. Il valore degli oneri di urbanizzazione è da riferirsi alle tabelle del PRG.
4. 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.
5. Come prescritto dalla delibera DGC n. 185/2015, lo scomputo del contributo è così ripartito:
   - U.M.I. 1 pari ad € _____
   - U.M.I. 2 pari ad € _____
   - U.M.I. 3 pari ad € _____

ART. 12- DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A ERP

- In applicazione dell'art. 3/c.5 della L.R.23/99 una parte del volume residenziale realizzato dalla variante n.1 e n.2 al Programma Integrato viene destinato a Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).
- In particolare sono individuati gli appartamenti siti negli edifici lungo via Tirso per un volume totale di mc. 9.104,58, di una superficie lorda di pavimento di mq. 3.112,67 e rappresentante almeno il 30% della superficie residenziale realizzata (mq 10.375,59 complessiva). 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 e n. 2 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 € 1.400,00 (prezzo indicato nei piano finanziario/calcolo del contributo aggiuntivo).
- E' consentito l'aggiornamento del prezzo sopraindicato mediante l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo dì costruzione di un fabbricato residenziale, intervenute tra il momento di formazione del prezzo indicato ed avvenuto con Deliberazione di Giunta Regionale 3972 del 12.12.2006 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.

ART.13 "CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO – COLLAUDO – FIDEJUSSIONE ASSICURATIVA E/O BANCARIA – TERMINI DI REALIZZAZIONE"

1. 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.
   - In riferimento al presente Programma Integrato, il valore delle opere da realizzare €_____ (vedi valore progetto definitivo) (_____euro) più la cessione onerosa di aree ammonta complessivamente a _____ €, di cui Euro 1.006.330,89 per il contributo aggiuntivo minimo, € 139.125,00 per la permuta di aree di pari superficie ed € _____ per scomputo degli oneri di urbanizzazione. L'importo complessivamente determinato è soddisfatto con la realizzazione delle opere e la cessione delle aree sotto definite.
   - Il progetto definitivo ha aggiornato il valore delle opere come sotto riportato:

		CATEGORIA	DESCRIZIONE LAVORI A CORPO	IMPORTO
C			OPERE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO - IMPIANTI SPORTIVI	
	C1		OPERE STRADALI	-
	C2		OPERE A RETE - SOTTOSERVIZI	-
	C3		CAMPO DA CALCIO IN ERBA NATURALE	-
	C4		CAMPO DA CALCIO IN ERBA SINTETICA STANDARD	-
	C5		CAMPO DA CALCIO IN ERBA SINTETICA - AGGIUNTE	-
	C6		OPERE EDILI E IMPIANTI FABBRICATO SPOGLIATOIO E BAR	-
	C7	1_agg sport	**TOTALE OPERE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO - IMPIANTI SPORTIVI**	-
	C8	2_agg sport	**ONERI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO (da PSC)**	-
			VALORE TOTALE OPERE DA REALIZZARE	-
	C10		SOMME A DISPOSIZIONE	
	C11		IMPREVISTI E INTERFERENZE (5% opere C7)	-
	C12		RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI	-
	C13		ALLACCIAMENTI E SERVIZI	-
	C14		SPESE DI ACCERTAMENTI LABORATORIO, VERIFICHE E COLLAUDI (0,8%(C7+C11))	-
	C15		IVA 10% SU LAVORI (C7+C8+C11)	-
	C16		IVA 22% SU SPESE (C13+C14)	-
	C17	3_agg sport	**TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE AGGIUNTIVO IMPIANTI SPORTIVI**	-
	C18		**TOTALE VALORE OPERE DA GARANTIRE (C7+C8+C17)**	-

TABELLA 10

B		CATEGORIA	DESCRIZIONE LAVORI A CORPO	IMPORTO
			OPERE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO - AREA VERDE	
	B1		OPERE STRADALI	-
	B2		OPERE A RETE - SOTTOSERVIZI	-
	B3	1_agg verde	**TOTALE OPERE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO - AREA VERDE**	-
	B4	2_agg verde	**ONERI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO (da PSC)**	-
			VALORE TOTALE OPERE DA REALIZZARE	-
	B5		SOMME A DISPOSIZIONE	
	B6		IMPREVISTI E INTERFERENZE (5% opere B3)	-
	B7		RILIEVI, ACCERTAMENTI E INDAGINI	-
	B8		ALLACCIAMENTI E SERVIZI	-
	B9		SPESE DI ACCERTAMENTI LABORATORIO, VERIFICHE E COLLAUDI (0,8%(B3+B6))	-
	B10		IVA 10% SU LAVORI (B3+B6+B6)	-
	B11		IVA 22% SU SPESE (B8+B9)	-
	B12	3_agg verde	**TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE**	-
	B13		**TOTALE VALORE OPERE DA GARANTIRE (B3+B4+B12)**	-

TABELLA 11

- con il presente atto si perfeziona la cessione onerosa dell'area di mq. 6.659,53 (per parcheggio, per campo da calcio e per area a verde extra standards) a 25 €/mq per un totale di € 166.488,25:

DESTINAZIONE			AREA (riferimento tavola B8 quadro economico finanziario variante 1)	MAPPALI COINVOLTI	SUPERFICIE REALE DI PROGETTO DEFINITIVO		TOTALE SUPERFICIE REALE DI PROGETTO DEFINITIVO	
CESSIONE DI AREE AL COMUNE	PARCHEGGI	mq. 3.632,34	I2 (parte via Tirso)	parte 474	372,00	mq	3.633,00	mq
				parte 496	125,00			
				parte 501	124,00			
			I2 (parte via Tevere)	489	3.012,00	mq		
				476				
				485				
	VERDE	mq. 3.027,19	I1+L	492	3.028,00	mq	3.028,00	mq
						totale	6.661,00	mq

TABELLA 12

- La maggiore area ceduta non va ad inficiare la determinazione della quantificazione economica sopra descritta
- Le aree cedute dalla Ditta Attuatrice al Comune come sopra identificate, rimarranno nella disponibilità della Ditta Attuatrice sino alla dichiarazione di fine lavori delle opere pubbliche ivi previste.

2. La realizzazione dell'opera di cui al comma 1 è assoggettata alle disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.L.G.S. 50/2016.
3. Trattandosi di realizzazione di opera di interesse pubblico, si applicano le seguenti disposizioni:
   - Il collaudatore, incaricato dal Comune a spese della Ditta, effettuerà controlli in corso d'opera dei lavori.
   - L'opera deve essere realizzata entro 18 mesi dalla efficacia definitiva della aggiudicazione della gara delle opere pubbliche a contributo aggiuntivo.
   - Il collaudo di dette opere dovrà essere eseguito, dopo la dichiarazione di fine lavori, da un professionista abilitato iscritto agli elenchi di cui alla L.R. 27/2003, nominato dal Comune e a spese della Ditta.
   - A garanzia dell'esecuzione di dette opere è costituita a favore del Comune di Verona idonea garanzia fideiussoria, bancaria e/o assicurativa, rilasciata da impresa bancaria, assicurativa o di

intermediazione finanziaria, autorizzata ai sensi dell'art.93 del D.Lgs. 50/2016 e conforme all'art.23 del Regolamento comunale per la Disciplina dei Contratti, per un ammontare € _____ (_____€), prestata da _____ corrispondente cioè all'importo stimato per la realizzazione delle opere a contributo aggiuntivo e sarà onorata a pronta richiesta senza preventiva escussione del debitore.

- Nel caso in cui la cauzione sia costituita mediante polizza assicurativa e l'importo del contratto sia pari o superiore ad € 154.937,07 la firma del responsabile dell'agenzia che la rilascia, qualora non sia apposta digitalmente, deve essere autenticata nelle forme di legge.
- La garanzia è dunque prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
- La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta Attuatrice sarà dichiarata assolta da ogni obbligo a seguito del collaudo favorevole di cui sopra.
- L'Opera a contributo aggiuntivo dovrà comunque essere eseguita da soggetti in possesso di requisiti di capacità morale, tecnica e finanziaria previsti per la realizzazione dei lavori pubblici.
- Si fa obbligo alla Ditta Attuatrice di eseguire tutte quelle opere, anche se non previste negli elaborati progettuali, che si rendessero necessarie per completare e rendere funzionale l'opera del contributo aggiuntivo.
- 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 alla normativa vigente, e messi a disposizione e consegnati in copia al collaudatore delle opere nominato dal Comune e dalla Commissione di Vigilanza; 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.
- Nei casi di modificazioni che superino le previsioni di cui al precedente comma, il Ditta Attuatrice si impegna a depositare apposita variante.
- 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 ai sensi della normativa vigente, saranno eseguite dalla Ditta Attuatrice 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.
- Dovrà essere redatto da parte del collaudatore nominato, un collaudo parziale dei sottoservizi realizzati al fine della presa in carico da parte di Agsm, qualora la presa in carico avvenga prima del collaudo definitivo.

- Qualora la ditta ottenga risparmi rispetto al valore delle opere, rispetto agli importi definiti con Dgc 185/2015 - variante 1- elaborato B11 - convenzione, essa sarà tenuta a corrispondere al Comune la differenza con la spesa effettivamente sostenuta determinata dal risultato emergente dalla contabilità finale positivamente collaudata, in numerario o, previa approvazione del competente organo comunale, in ulteriori opere.

ART. 14 – REGIME OPERE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO

1. La Ditta Attuatrice, in qualità di stazione appaltante:
   a) nomina il progettista, il Direttore dei lavori e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione.
   b) redige, in conformità alle disposizioni sempre del **D.Lgs 50/2016** gli elaborati del progetto di esecutivo dell'opera a contributo aggiuntivo in questione, utilizzando i prezzi desunti dal vigente prezziario del Comune di Verona e/o della Regione Veneto. I progetti dovranno recepire le prescrizioni/pareri/Autorizzazioni fornite dal Comune dagli altri Enti preposti ed essere corredati dai piani di sicurezza ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
   c) Trasmette al Responsabile del procedimento urbanistico del Comune, nei termini previsti negli accordi/convenzioni stipulati tra le parti, i progetti dell'opera a contributo aggiuntivo in questione per l'approvazione da parte degli organi comunali competenti. I progetti dovranno essere corredati dei necessari pareri e/o autorizzazioni di legge nonché di verbale di verifica e di validazione ai sensi dell'art.26 del **D. Lgs 50/2016**. Spetta al Comune anche l'approvazione di eventuali varianti;
   d) Assume a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera comprensivo dell'eventuale maggiore spesa rispetto a quella indicata nel progetto definitivo e rispetto al maggiore importo che dovesse essere quantificato nel progetto esecutivo;
   e) Procede all'affidamento dei lavori secondo quanto previsto dal **D.Lgs 50/2016.**
   f) Esegue l'intervento:
      - in conformità al progetto definitivo/o esecutivo approvato dall'Amministrazione e alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo alla sicurezza nel cantiere, nonché ed in conformità alle prescrizioni impartite dagli Uffici stessi, provvedendo altresì, a proprie cure e spese, alla realizzazione degli spostamenti dei servizi esistenti, aerei e/o sotterranei, interessati dai lavori;
      - provvedendo alla redazione della contabilità dei lavori mutuando le indicazioni del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;
      - ponendo in essere tutti gli accorgimenti necessari a garantire la viabilità nelle aree interessate dai lavori, secondo le direttive che verranno impartite allo scopo dalla Commissione per l'Alta vigilanza sentiti, se dal caso, gli Uffici della Polizia urbana e, nel rispetto del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni di approvazione del Nuovo Codice della Strada;
   g) Tiene sollevato il Comune di Verona da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei medesimi fino alla presa in consegna degli stessi da parte del Comune;
   h) provvede a tutti gli oneri di manutenzione dell'opera e dei relativi impianti sino alla data di consegna dell'opera al Comune dopo l'approvazione del collaudo. Le opere verranno collaudate, ai sensi della

normativa vigente in materia di lavori pubblici, da professionista allo scopo individuato dal Comune secondo le procedure di legge. Spetta alla Ditta Attuatrice sottoscrivere il contratto di affidamento dell'incarico in questione e corrispondere le relative competenze. Il certificato di collaudo dovrà essere trasmesso al Comune per le successive approvazioni;

i) provvede, assumendo a proprio completo carico tutte le relative spese, all'eliminazione dei difetti o mancanze di esecuzione riscontrate in sede di collaudo, nei termini ed alle condizioni stabilite dai competenti Uffici comunali. In caso di persistente inadempienza, il Comune potrà provvedere d'ufficio all'esecuzione dei necessari interventi a spese del Ditta Attuatrice medesimo, rivalendosi sulla garanzia prestata. In caso di accertate violazioni alle vigenti normative o gravi difformità nell'esecuzione dei lavori, gli uffici dell'Area Gestione del Territorio provvederanno ad adottare i necessari provvedimenti ed eventualmente a disporre la sospensione dei lavori stessi.

2 Il Ditta Attuatrice si obbliga inoltre:

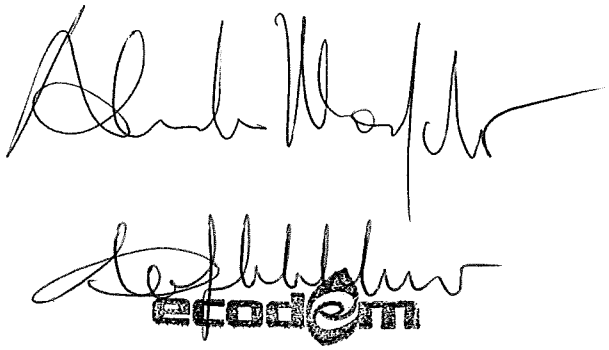
- ad affidare le opere previste dalla presente convenzione a ditte iscritte alla CCIAA e qualificate e/o abilitate ai sensi di legge. Relativamente alle lavorazioni il cui importo superi i 150.000 euro l'affidamento dovrà essere riservato esclusivamente ad imprese munite di SOA, in ordine con il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni.
- con apposita autocertificazione da inviare al Comune entro 10 giorni dall'affidamento, attesta di avere affidato i lavori oggetto della presente convenzione ad imprese qualificate come sopra indicato.
- il concessionario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche e si impegna a comunicare alla Stazione Appaltante gli estremi identificativi del conto corrente dedicato nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di esso ed eventualmente le relative modifiche;
- il concessionario si impegna a dare immediata comunicazione alla Stazione Appaltante e alla Prefettura ufficio territoriale del Governo della Provincia di Verona della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria.
- Il presente contratto verrà risolto in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche o della società Poste Italiane S.p.A. e/o degli altri strumenti previsti dalla legge purchè idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni.

ART. 15 – SPESE E REGIME FISCALE

1. Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, sono carico della Ditta Attuatrice.
2. 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.
3. A mia richiesta, ii 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 (solo per la parte dovuta per standard primario e secondario mentre la restante parte viene ceduta onerosamente), 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.

ART. 16 – ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

1. La Ditta assume specifico impegno di trasmettere ad ogni avente causa gli obblighi di cui all'art.2, sempre che 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 facente parte del PIRUEA come aggiornato dalla variante n.1 e n.2 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.

ART. 17 – VALIDITA' DEL PROGRAMMA INTEGRATO E SANZIONI

2. Le istanze di permesso di costruire relative agli edifici compresi nel Programma Integrato dovranno essere presentate entro i termini di validità del Programma Integrato, ovvero entro il 24.01.2022, come previsto dalla DGC 19 del 17.01.2017
3. Ai sensi dell'art. 4/comma b - punto 5 della L.R. 23/99, la mancata attuazione delle opere di cui all'art. 14, entro i 18 mesi dall'efficacia definitiva dell'aggiudicazione della gara delle opere pubbliche a contributo aggiuntivo, comporta la decadenza della Variante n.1 e n.2 urbanistica con ripristino della zonizzazione precedente.
4. Allo stesso modo la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini di validità del Programma Integrato (24.01.2022), farà decadere la Variante n.1 e n.2 urbanistica con ripristino della zonizzazione precedente.
5. 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.