



SCHEMA DI CONVENZIONE
AI SENSI DELLA L.R. 23/99



(Variante n.1 al Progr. Int. n. 7130041)

L'anno 2014, il giorno del mese di, in Verona, nella
Residenza Municipale, avanti di me con l'assistenza dei testimoni noti,
idonei e richiesti, Signori:

.....
.....

tra

l'arch. Mauro Grison, nato a Venezia (VE) il 21 settembre 1955, domiciliato per la
carica a Verona ove appresso, che interviene in questo atto in rappresentanza del
Comune di Verona nella sua qualità di Dirigente del C.di R. Pianificazione Territoriale del
Comune di Verona, con sede in Verona, Piazza Brà n.1, C.F. 00215150236 autorizzato al
presente atto ai sensi dell'art. 107 comma 3^a lettera c) del D.Lgs 18 agosto 2000 n 267 ed
in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. ... in data.....,
nonché della determina del Dirigente dell'unità organizzativa pianificazione territoriale in
data 11 gennaio 2010 n. 56, regolarmente esecutiva,

e i richiedenti:

- Manfredi Alessandra nata a Verona il 17.07.1955
- Manfredi Alessandro nato a Verona il 17.09.1956
- Manfredi Jacopo nato a Verona il 27.10.1964,
- Bartucci Laura nata a Verona il 01.02.1925

nella qualità di proprietari delle aree interessate dalla Variante n.1 al Programma Integrato
di cui alla presente convenzione, che nel prosieguo verrà indicata, per brevità, come Ditta.

Alessandro Manfredi
Mauro Grison
Mauro Grison

PREMESSO

- 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 DGRV 3972/06;
- che la Ditta dichiara di essere proprietaria insieme al Comune di Verona di tutti gli appezzamenti di terreno costituenti il Programma Integrato meglio indicato nell'estratto di mappa che, in scala 1:1000, si allega al presente atto per formarne parte integrante sotto la lett. B/1;
- che il planivolumetrico e la localizzazione delle opere di urbanizzazione della Variante al detto Programma Integrato, redatto dal professionista ing. Stefano Malagò iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Verona, è costituito dai seguenti elaborati:

N	Den.	Data	DESCRIZIONE
B/1	T _D 01	24/04/2013	Inquadramento generale
B/2	T _D 02	24/04/2013	Rilievo stato di fatto - profili
B/3	T _D 03	16/05/2014	Dati stereometrici
B/4	T _D 04	16/05/2014	Viabilità - planivolumetrico
B/5	T _D 05 _A	16/05/2014	Reti tecnologiche
B/6	T _D 06 _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		8/05/2013	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 _D 07	16/05/2014	Progetto preliminare opera contributo aggiuntivo interno all'ambito
F/2	T _D 08	16/05/2014	Progetto preliminare opera contributo aggiuntivo esterno all'ambito

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 e approvato il planivolumetrico e la localizzazione delle opere di urbanizzazione della suddetta Variante al Programma Integrato e lo schema di convenzione con deliberazioni n° del e n° del

- che il progetto definitivo delle seguenti opere pubbliche a contributo aggiuntivo è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n° del :
- che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

Tabella 2:

Tavola	Data	Titolo
D1		Prescrizioni tecniche per l'esecuzione di impianti di urbanizzazione primaria
D2		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.

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 la Variante n.1 al Programma Integrato non potrà trasferire senza il preventivo consenso del Comune, le obbligazioni assunte con la presente convenzione relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 3.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

ARTICOLO 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;
- b) segnaletica orizzontale e verticale;
- c) spazi di sosta e di 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;
- l) rete del teleriscaldamento;

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.

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.

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.

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. (con oneri a carico della Ditta Attuatrice) nei seguenti casi:

- 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) interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.

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

**CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE**

ART. 4

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione è costituita da fideiussione, bancaria o assicurativa, rilasciata da banche o istituti a ciò espressamente autorizzati con D.M. 12.10.90 (G.U. 16.10.90 n. 242), e accettata dal Comune per Euro (Euro), 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 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.

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta sarà dichiarata assolta da ogni obbligo come previsto dal sesto 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 ovvero il collaudatore, se nominato, ovvero la Società certificata, se nominata dal Comune a spese della Ditta, rilevino inadempienze o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e nell'esecuzione delle opere a contributo aggiuntivo di cui al successivo art.13, 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 dell'autorizzazione della Variante n.1 al PIRUEA, del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, alle opere a contributo aggiuntivo 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) e

art.13 (Cessione di aree e realizzazione di opere a contributo aggiuntivo - collaudo - fidejussione – termini di realizzazione).

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 il termine di validità del Programma Integrato.

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

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

La domanda di agibilità degli edifici previsti dalla Variante n.1 al Programma Integrato, non potrà essere presentata prima di aver completato la costruzione di tutte le opere di urbanizzazione e a contributo aggiuntivo, da accertarsi a seguito della dichiarazione di fine lavori sottoscritta dal Direttore dei Lavori e accettata dal Comune e, per le sole opere a contributo aggiuntivo di cui al successivo art.13, dal Comune e/o da parte di Società certificata incaricata dal Comune a spese della Ditta.

Non appena terminati i lavori di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, da accertarsi a mezzo dichiarazione di cui al precedente 4° comma, 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 d'impedimento e un Tecnico incaricato 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 due anni dalla dichiarazione di fine lavori.

Per l'esecuzione del collaudo e conseguenti adempimenti si seguiranno le norme tecniche di cui agli allegati D/1 e D/2.

La Ditta 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.

MANUTENZIONE AREE VERDI STRADALI E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE

ART. 7

L'obbligo di manutenzione delle aree a verde, degli impianti e delle aree a parcheggio, ceduti al Comune art. 10 (Cessione e vincolo di aree per opere di urbanizzazione) e art. 13 (Cessione di aree e realizzazione di opere a contributo aggiuntivo – collaudo – fidejussione – termini di realizzazione), dovrà essere eseguita dalla Ditta, fino allo scadere dell'anno corrente alla data del collaudo definitivo.

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 di uso pubblico come riportato al successivo art.10 (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.

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

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione 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.

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. 75.148,61 di cui mc 30.348,61 a destinazione residenziale, 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 restando le indicazioni della Variante n.1 al Programma Integrato per ciascun corpo di fabbrica circa le tipologie, le altezze massime, e ogni altro parametro qualificante la Variante n.1 al Programma Integrato stesso, ritenendosi ammissibili unicamente le modifiche compatibili nel passaggio da planivolumetrico 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. La ditta si impegna a destinare la parte commerciale ad attività diurne. 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. L'attività di cantiere dovrà essere effettuata con tutti gli accorgimenti atti a limitare sia il rumore, nonché la propagazione di fumi e polveri.

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 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;

Gli impianti sportivi dell'Accademia Circense dovranno essere destinati ad uso pubblico nelle ore serali (dalle ore 20.00 alle ore 24.00).

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 DI AREE

ART. 9

Con la sottoscrizione della presente convenzione, tra la Ditta ed il Comune di Verona viene prevista la permuta di terreni inseriti all'interno del perimetro della Variante al PIRUEA, secondo le tabelle sotto elencate.

A compensazione della permuta delle aree la ditta corrisponde al Comune di Verona € 25/mq x mq 5.565,00 = € 139.125,00 come meglio specificato nel successivo art.13.

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

FOGLIO	MAPPALE		SUPERFICIE	DESTINAZIONE
n.	princ.	sub	mq	
326	456		5.565,00	edificabile, parcheggi e verde
	457			
	458			
		TOTALE	5.565,00	

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

FOGLIO	MAPPALE		SUPERFICIE	DESTINAZIONE
n.	princ.	sub	mq	
326	472	parte	5.565,00	Verde pubblico o sportivo
		TOTALE	5.565,00	

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

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

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

CESSIONE E VINCOLO DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 10

La Ditta cede ed in piena proprietà trasferisce a titolo gratuito al Comune di Verona che, tramite il sopra comparso suo legale rappresentante come sopra legittimato, accetta ed acquista, le seguenti aree occorrenti per opere di urbanizzazione così catastalmente identificate:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	Foglio	Mappale
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	Mq. 1.069,46		
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	Mq. 957,62		
VERDE PUBBLICO	Mq. 7.819,47		
AREA DEST. CABINA ELETTRICA	Mq. 134,83		
TOTALE	Mq 9.981,38		

come risulta dal tipo di frazionamento Mod. 51 n° approvato dall'U.T.E. in data e che in copia, previa sottoscrizione delle parti e controfirma di me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera C\.....

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

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

Garantisce la cedente la piena proprietà, disponibilità e libertà da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, compreso quello spettante allo Stato per l'imposta patrimoniale, degli immobili alienati, rispondendo

ai sensi di legge per l'evizione e le molestie, ed autorizza la voltura e la trascrizione del presente atto, con rinuncia all'ipoteca legale.

Le aree, come sopra identificate, rimarranno nella disponibilità della Ditta sino alla dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6.

Restano comunque fermi gli obblighi assunti dalla ditta ai sensi dell'articolo 7 (Manutenzione aree a verde e stradali e circolazioni su di esse).

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 così catastalmente identificate:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	Foglio	Mappale
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	Mq. 3414,15		

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, l'atto di costituzione di servitù di uso pubblico delle aree a standard a parcheggio mediante atto notarile debitamente registrato e trascritto.

SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

ARTICOLO 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: €.

Si dà atto che il contributo aggiuntivo dovuto pari a E.1.006.330,89 come meglio specificato all'art.13, è realizzato con opere e cessioni per un importo superiore pari ad €. 431.375,09 e pertanto questo importo potrà essere detratto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di permesso di costruire, da aggiungere ai precedenti.

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 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 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 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 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.

CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO - COLLAUDO - FIDEJUSSIONE – TERMINI DI REALIZZAZIONE

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.

In riferimento al presente Programma Integrato, il valore delle opere realizzate (€ 1.410.342,73) più la cessione onerosa di aree (€ 166.488,25) ammonta ad € 1.576.830,98 (di cui 1.006.330,89 per il contributo aggiuntivo minimo, € 139.125,00 per la permuta di aree di pari superficie ed € 431.375,09 per scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) ed è costituito da:

Costo opere secondarie	€	185.252,00
Spogliatoi	€	313.660,78
Campo da calcio da 11 giocatori	€	284.186,23
Costo attrezzature in aggiunta agli standard su area venduta all'A.C.	€	19.214,80
Realizzazione di parcheggio in aggiunta agli standard	€	138.028,92
Costo per il rifacimento del manto relativo al campo da calcio ubicato a Santa Lucia in erba sintetica, privo di impianto di impianto di illuminazione ed omologato LNA-FIGC.	€	470.000,00
TOTALE	€	1.410.342,73

- 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 E/mq per un totale di E.166.488,25:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	Foglio	Mappale
parcheggio	3.632,34		
campo da calcio e verde pubblico	3.027,19		
TOTALE	Mq. 6.659,53		

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

Il Comune o il collaudatore o la Società certificata, entrambi incaricati dal Comune a spese della Ditta, effettuerà controlli in corso d'opera dei lavori.

L'opera deve essere realizzata entro 18 mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

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; oppure da Società certificate incaricate dal Comune a spese della Ditta.

La garanzia per l'esecuzione di dette opere è costituita da fideiussione, bancaria o assicurativa, rilasciata da banche o istituti a ciò espressamente autorizzati con D.M. 12.10.90 (G.U. 16.10.90 n. 242), me accettata dal Comune per € 1.410.342,73 (Euro unmilionequattrocentodiecimilatrecentoquarantadue/73), corrispondente cioè all'importo stimato per la loro realizzazione e sarà onorata a pronta richiesta senza preventiva escussione del debitore.

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.

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

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

Si fa obbligo alla ditta 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 con quanto previsto dal Regolamento di cui al D.P.R. n° 554/1999 in quanto applicabile, e messi a disposizione e consegnati in copia al collaudatore delle opere nominato dal Comune e dagli uffici comunali; in caso di inottemperanza, a seguito di apposita diffida, i lavori potranno essere sospesi.

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

Eventuali modificazioni alle caratteristiche delle opere che siano richieste in corso d'opera dal Comune per motivi di ordine generale o per sopravvenute esigenze tecnologiche, e che rientrino nella nozione di variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 25 della legge 109/94 e succ. modif., saranno eseguite dal Soggetto Attuatore senza modifica della presente Convenzione, previo parere favorevole del Collaudatore nominato dal Comune. Resta fatta salva l'acquisizione del titolo abilitativo, qualora le varianti richieste rientrino nelle ipotesi per le quali il rilascio del titolo è obbligatorio prima della loro esecuzione.

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

STAZIONE APPALTANTE E RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

ART. 14

Il presente articolo si applica alle opere di cui all'art.13 (Cessione di aree e realizzazione di opere a contributo aggiuntivo - collaudo - fidejussione – termini di realizzazione).

La Ditta Attuatrice assume la qualifica di Stazione Appaltante ai sensi dell'articolo 3 comma 33 del D.L.vo 163/2006.

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

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

Il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 del D.L.vo 163/2006 e s.i.m. , è stato individuato nella persona dell'arch. Moreno Pinaroli nato Verona il 20.11.1962 con studio professionale in via Vigasio n.2 e iscritto all'albo degli architetti di Verona al n.1011.

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

Il R.U.P. svolgerà le sue attività sotto l'alta sorveglianza degli Organi Tecnici del Comune di Verona e nel rispetto delle loro disposizioni con particolare riferimento alla deliberazione della Giunta Comunale n. 307 del 14 ottobre 2009 e delle sue eventuali modifiche che saranno tempestivamente partecipate alla Stazione Appaltante ed al R.U.P.

La Ditta Attuatrice espressamente ha rinunciato a scomputare le spese di Progettazione Esecutiva, la Direzione dei Lavori, le attività di responsabile e Coordinatore per la Sicurezza dai contributi di cui alla presente convenzione, e le relative voci non risultano nel quadro economico, e si ritiene pertanto esonerata dall'obbligo di affidarle nel rispetto della normativa dettata dal Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e successive modificazioni.

Ai sensi delle norme comunitarie, nazionali e regionali la Ditta Attuatrice affiderà in appalto a terzi l'esecuzione delle opere pubbliche assunte in adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, secondo le disposizioni del Decreto Legislativo 13 aprile 2006 n. 163 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme regionali integrative.

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

Lo svolgimento della procedura di affidamento, dalla pubblicazione del bando di gara o dall'invio della lettera di invito fino alla aggiudicazione, compresa la validazione del progetto, la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici e la eventuale

verifica della anomalia dell' offerta rientra nella esclusiva responsabilità della Ditta Attuatrice.

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

Ai fini del calcolo compiuto dalla Ditta Attuatrice, devono essere cumulativamente considerate tutte le opere in convenzione, anche se appartenenti a diversi lotti.

In considerazione del divieto di artificioso frazionamento, previsto dalle norme comunitarie, l'eventuale separata considerazione di opere rispetto al coacervo complessivo è consentita qualora esigenze di natura temporale o legate alla differente tipologia dei lavori renda oggettivamente opportuno, nella responsabilità della Ditta Attuatrice, il frazionamento del programma esecutivo delle opere o comunque la diversità dei soggetti esecutori.

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

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

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

E' fatto obbligo alla Ditta Attuatrice di comunicare al Comune di Verona e all'organo di collaudo tutte le informazioni sulle fasi della procedura, trasmettendo al Coordinamento Pianificazione Territoriale, incaricato della vigilanza, la documentazione relativa alla procedura di gara svolta.

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

Eventuali varianti al/ progetto/ posto/ in esecuzione devono essere approvate in linea tecnica dall'Amministrazione Comunale.

L'approvazione deve intervenire entro sessanta giorni dalla trasmissione da parte della Ditta Attuatrice della perizia di variante accompagnata da idonea relazione circa le ragioni che hanno determinato la modifica in corso d'opera. Per le varianti individuate dall'Amministrazione come di particolare rilievo e complessità sotto il profilo tecnico, il termine di approvazione è di centoventi giorni.

Decorsi inutilmente i termini, la variante si intende approvata, fermo restando l'obbligo della Ditta Attuatrice di acquisire autonomamente tutti i necessari pareri e nulla osta, anche di competenza Comunale, restandone esente il Comune.

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

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

Inoltre si conviene che in ogni caso ove la Ditta attuatrice ottenga risparmi rispetto al quadro economico approvato, 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.

Le modalità per il pagamento saranno determinate con provvedimento del Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale, come pure i relativi termini decorsi i quali il Comune di Verona provvederà senza ulteriore avviso o indugio ad escutere la somma dalle garanzie all'uopo prestate.

ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

ART. 15

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 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. 16

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 (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.

VALIDITÀ' DEL PROGRAMMA INTEGRATO E SANZIONI

ART. 17

Le istanze di permesso di costruire relative agli altri edifici compresi nel Programma Integrato dovranno essere presentate entro i termini di validità del Programma Integrato.

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

Allo stesso modo 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 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.