

1SCHEMA DI CONVENZIONE

Ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale Veneto 23 Aprile 2004, n.1 1

PUA Piano Attuativo Urbanistico (PdiL n. 665)

PROPOSTA DI CONVENZIONE

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

.....
.....

tra

l'arch. Mauro Grison, nato a Venezia il 21/09/1955, domiciliato per la carica a Verona ove appresso, che interviene in questo atto in rappresentanza del Comune di Verona nella sua qualità di Dirigente dell'U.O. 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 3A lettera c), del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 e in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. in data, regolarmente esecutiva,

e i richiedenti:

- La **Adige Jewels Spa** con Sede Legale in Milano, Viale Lunigiana 46, C.F. e P.IVA 02672090210, nella qualità di Ditta richiedente il PUA di cui alla presente convenzione, che nel prosieguo verrà indicata, per brevità, come Ditta.

PREMESSO

- che la Ditta, in data 21-09-2007 P.G. 207758 ha presentato all'approvazione del Comune un PUA dei terreni per una superficie totale di mq 72.399, a scopo edilizio, conforme alle previsioni della seconda Variante al P.A.Q..E., nonché al PAT adottato ed al P.R.G. vigente;
- che la Ditta dichiara di essere proprietaria, nell'ambito del PUA, di appezzamenti di terreno della superficie di mq 70.389, maggiore del 51% del valore imponibile catastale degli immobili ricompresi nell'ambito e che rappresenta comunque il 97,2% (>75%) delle aree inserite nell'ambito medesimo, siti in Comune di Verona, meglio indicato nell'estratto di mappa che, in scala 1:2000, si allega al presente atto per formarne parte integrante sotto la lett. B\2; le parti danno atto che a seguito dell'accoglimento da parte del Consiglio Comunale di alcune osservazioni con deliberazione n. 104 del 10/12/2007 le aree di proprietà di dissenzienti non sono più interessate da trasformazioni urbanistiche come risulta anche dal progetto delle opere di urbanizzazione approvato con determinazione dirigenziale nr. 3669 del 28/07/2009, rif. Pratica nr. 7140665OUSB npg. 213328 del 28/09/2008.
- che il planovolumetrico ed il progetto di massima delle opere di urbanizzazione di detto PUA, redatto dal sig. Enrico Luigi Boni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Verona, è costituito dai seguenti elaborati:

Tavola		Data	Titolo
B/1	1	28/09/2007	Progetto inquadramento generale, estratto PRG, estratto PAT,.scheda K
B/2	2	28/09/2007	Ambito intervento, mappa catastale, tabella proprietà, rilievo
B/3	3	28/09/2007	Planimetria generale sistemi dei volumi e delle aree
B/4	4	28/09/2007	Dati stereometrici planimetria generale
B/5	4 bis	23/10/2007	Individuazione Aree di Standard, planimetria quotata e sezioni
B/6	5	28/09/2007	Reti tecnologiche: IP,EEgas, telefonia
B/7	6	28/09/2007	Rete acque bianche e nere
B/8	7	28/09/2007	Acque Nere e gialle dimensionamento viabilità e distanze
B/9	8	28/09/2007	Rilievo dell'area di lottizzazione
B/10	9	28/09/2007	Planimetria generale, mitigazione ambientale, sezione tipo
B/11	R	07/11/2007	Ipotesi modifica innesto rotatoria
B/12		28/09/2007	Relazione DOC 01/05: Relazione generale, dichiarazione SIC, catastino
B/13		28/09/2007	Relazione Geologica
B/14		28/09/2007	Documentazione Fotografica
			Schema convenzione

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

- che la Commissione Edilizia Comunale, con voto in data 08-11-2008 ha espresso parere favorevole in merito al planovolumetrico ed al progetto di massima delle opere di urbanizzazione del suddetto;
- che il Consiglio di Circoscrizione ha espresso parere in merito al piano volumetrico ed al progetto di massima delle opere di urbanizzazione del suddetto piano in data ;
- che la Giunta Comunale ha adottato con delibera n del e che il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n ... del , riconoscendo che questo soddisfa l'interesse pubblico sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità e agli usi pubblici, sia per quanto concerne alle aree destinate alla costruzione di edifici compatibili con le caratteristiche di zona, e di conseguenza hanno adottato prima ed approvato poi il planovolumetrico e l'individuazione di massima delle opere di urbanizzazione del suddetto piano e lo schema di convenzione con le deliberazioni sopra richiamate, regolarmente esecutive, allegate sub e sub, dando mandato al Dirigente dell'U. O. Pianificazione Territoriale di stipulare la presente convenzione;
- che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione é costituito dai seguenti elaborati:

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

agli atti della determina n del ... del Dirigente dell' U.O. Pianificazione Territoriale, che le parti dichiarano di conoscere.

- che il PUA non comporta alcun onere per il Comune, in quanto le opere ivi previste, sono a totale carico della ditta richiedente il PUA;
- che il PUA è entrato in vigore ai sensi dell'art. 20- comma 8 della Legge Regionale Veneto del 23/04/2004, n° 11, nel testo modificato dalla L .R. 20/04

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

AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

ART. 1

L'autorizzazione alla realizzazione del PUA s'intende rilasciata dal Comune di Verona con salvezza dei diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

OBBLIGHI DEL RICHIEDENTE IL PUA

ART. 2

La Ditta si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, tutti in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA adottato con deliberazione della Giunta Comunale deliberazione n° del ed approvato dal Consiglio Comunale deliberazione n° del , 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, secondo quanto previsto dalla seguente convenzione.

La Ditta richiedente il PUA non potrà trasferire senza il preventivo consenso del Comune; le obbligazioni assunte con la presente convenzione relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 3.

OPERE DI URBANIZZAZIONE.

ART. 3

La Ditta assume per sé, successori ed aventi causa, tutti in via solidale fra loro, l'obbligo dell'esecuzione integrale delle opere di urbanizzazione a servizio del PUA e precisamente:

- a) della rotatoria su via Brennero e delle strade con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- b) degli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) degli spazi di verde attrezzato e pista ciclabile;
- d) della rete di fognatura;

nonché tramite gli Enti e/o le Aziende di competenza, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti:

- 1) della rete idrica;

- 2) della rete di distribuzione dell'E. E.;
- 3) della rete di distribuzione del gas;
- 4) della rete di pubblica illuminazione;
- 5) dei cavidotti multiservizi per telecomunicazioni;

I lavori relativi alla costruzione:

- a) della rotatoria su via Brennero e delle strade con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- b) degli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) degli spazi di verde attrezzato e pista ciclabile;
- d) della rete di fognatura;

dovranno essere realizzati con l'osservanza delle prescrizioni tecniche per l'esecuzione di impianti di urbanizzazione primaria (Allegati D/1 - Prescrizioni tecniche per l'esecuzione di impianti di urbanizzazione primaria e D/2 – Verde/Verde attrezzato), 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 dal D.M.' del 14/06/1989 n.236 e dalla Legge del 09/01 /1989 n.1 3 e successive modifiche ed integrazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Contestualmente all'autorizzazione del PUA, Il Comune rilascerà anche il permesso di costruire le opere in parola, ai sensi dell'art. 10 D.P.R: 380/01 e successive modificazioni, tenuto conto a questo fine del parere già espresso dalla C.E. in data 08-11-2007.

Si fa obbligo alla ditta richiedente il PUA di eseguire tutte quelle opere di urbanizzazione 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 360 giorni dal rilascio del permesso di costruire le opere in parola sopracitato.

Si dà atto che il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere da realizzare su aree non di proprietà dei richiedenti il PUA è subordinata a:

- specifica richiesta dei richiedenti il PUA;
- richiesta di proroga del termine di cui all'art.6 -1° comma;

La Ditta inoltre realizzerà a proprie cura e spese il tratto di pista ciclabile di collegamento tra l'ambito di PUA e la strada esistente all'altezza del cimitero,

qualora il Comune renda disponibile il sedime necessario entro il termine di presentazione dell'ultima domanda di agibilità per gli edifici del PUA.

La Ditta dovrà comunicare al Comune, mediante lettera raccomandata, con un avviso di almeno 15 giorni prima della 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 richiedente il PUA ed a cura degli Enti ed Aziende suddetti.

In ogni caso nella realizzazione della rete fognaria dovranno essere osservate le prescrizioni fissate dall' A.G.S.M. e la Ditta richiedente il PUA dovrà ottenere il nulla osta dall'Azienda previo collaudo tecnico eseguito dalla stessa A.G.S.M.

Al fine dell'ottenimento della **verifica tecnica** della rete dei sottoservizi, la ditta deve produrre ad Acque Veronesi/AGSM tutti gli elaborati di seguito elencati secondo il manuale tecnico della stessa:

A) Una planimetria dove sia rappresentata la rete posata (ASBUILT) con le informazioni relative al diametro, materiale, tipo di rete, profondità del pozzetto e del fondo di scorrimento delle condotte come previsto dal "manuale di quotatura Agsm";

B) un rilievo planimetrico o planialtimetrico per le fognature del percorso delle canalizzazioni e dei pozzetti secondo le specifiche tecniche di Agsm; ciò non vale per le parti di canalizzazione a percorso non rettilineo. L'appaltante in questi casi deve provvedere ad eseguire la quotatura delle canalizzazioni a scavo aperto.

Tali rilievi planialtimetrici di precisione potranno essere dal richiedente il PUA, affidati, dietro compenso all'Area Gis e Cartografia Agsm.

Se le richieste di cui alle voci precedenti A e B non vengono soddisfatte Agsm non procederà al rilascio del nulla-osta.

La posa in opera della segnaletica dovrà essere preventivamente concordata con il C. di R. Tecnico Traffico ed aver luogo prima dell'apertura delle nuove strade.

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 € ;

(€), 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 cesserà soltanto dopo che la Ditta richiedente il PUA sarà dichiarata assolta da ogni obbligo come previsto dal sesto comma dell'art. 6 (Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione).

SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA REVOCA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 5

Qualora il C. di R. Strade del Comune ovvero il collaudatore, se nominato, rilevino inadempienze o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune intima ai richiedenti il PUA l'esatto adempimento di quanto convenuto.

Se i richiedenti il PUA non ottemperano nel congruo termine previsto dall'atto di diffida, il Comune dispone la sospensione della autorizzazione del PUA e del permesso di costruire le opere di urbanizzazione e dei permessi di costruire relativi alle costruzioni nell'ambito del Piano fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Resta in facoltà del Comune di provvedere all'eventuale esecuzione d'ufficio di cui al successivo art. 6 (Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione).

ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 6

La Ditta richiedente il PUA si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'art. 3. (Opere di urbanizzazione) entro il termine di 3 anni anno dalla sottoscrizione della presente convenzione, coordinandone la realizzazione con lo stato di avanzamento delle costruzioni previste dal piano stesso.

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 richiedente il PUA.

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

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

b) dopo il completamento di tutte le opere previste, mediante certificato di collaudo definitivo, che preveda altresì la rispondenza delle attrezzature relative al verde attrezzato in base alle certificazioni riguardanti le norme in vigore (Norme UNI EN 1176 e 1177).

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità ex art. 24e seguenti D.Lgs: 380/2001 per l'ultimo terzo del volume pari a mc 99.718,00 degli edifici previsti dal PUA, non potrà essere presentata prima di aver completato la costruzione di tutte le opere di urbanizzazione da accertarsi a seguito della dichiarazione di fine lavori sottoscritta dal Direttore dei Lavori.

Non appena terminati i lavori di tutte le opere di urbanizzazione, da accertarsi a mezzo dichiarazione di cui al precedente 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 trascorso l'anno solare della data del collaudo stesso.

Ove, nel termine stabilito, la Ditta non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, 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.

Il rilascio dell'attestazione di cui al punto a) suddetto è condizione indispensabile per il rilascio dei singoli permessi di costruire sui lotti serviti.

Alle operazioni di accertamento e di collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori designato dalla Ditta o chi lo sostituirà in caso di impedimento ed un Tecnico incaricato dall' U.O Strade e Giardini.

Le operazioni di collaudo definitivo saranno effettuate dopo 120 giorni dalla data della dichiarazione di fine lavori rilasciata dal Direttore Lavori e dovranno essere completate entro i successivi 90 giorni dalla stessa data.

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 sue spese ed entro il congruo termine stabilito dal Comune, alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore potesse aver rilevato nelle opere eseguite.

MANUTENZIONE AREE VERDE E STRADALI E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE

ART. 7

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

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

Ad ogni incrocio dovranno essere apposte, a cura e spese della ditta richiedente il PUA, successori ed aventi causa, targhe che indichino la qualifica di "STRADE PRIVATE".

La manutenzione delle strade e degli impianti sarà a carico della Ditta richiedente il PUA, successori ed aventi causa, e cesserà soltanto dopo il collaudo definitivo favorevole delle opere in questione, anche se i terreni risultano, col presente atto, trasferiti in proprietà al Comune, assumendo le aree di circolazione, partitamente specificate nell'art. 10 (vincolo e cessione di aree per opere di urbanizzazione), la qualifica temporanea di "STRADE PRIVATE" con servitù di pubblico uso e passaggio.

La manutenzione delle aree a verde inserite all'interno delle superfici stradali cedute, dovrà essere eseguita dalla ditta richiedente il PUA, fino allo scadere dell'anno corrente alla data del collaudo definitivo.

L'obbligo di manutenzione delle aree e delle opere realizzate diverse dalle strade, resterà a carico della Ditta richiedente il PUA, successori ed aventi causa.

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

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione dell'area a verde rimarranno a carico della Ditta richiedente il PUA, successori ed aventi causa, comunque, fino alla cessione dell'area al Comune.

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

ART. 8

Il volume massimo edificabile nell'ambito dell'area interessata dal presente PUA, viene fissato in mc 99.718 di cui mc. 74.788 ad uso residenziale e mc. 24.930 ad usi compatibili con la residenza, ferme restando le indicazioni del Piano per ciascun corpo di fabbrica circa le tipologie, le altezze massime, ed ogni altro parametro qualificante il piano stesso, ritenendosi ammissibili, unicamente le modifiche compatibili nel passaggio da planovolumetrico di massima a progetto esecutivo.

I permessi di costruire dei singoli edifici nell'ambito del PUA verranno rilasciati, previo parere della Commissione Edilizia Integrata, soltanto dopo l'attestazione prevista dall'art.6 (Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione) lettera a).

Per il rilascio del permesso di costruire dovrà essere presentata altresì, previo parere favorevole del CdR Ambiente, una valutazione previsionale di clima acustico in base all'art. 8/c.3 della 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.

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".

Nel caso l'ambito dell'intervento ricadesse entro un chilometro dalla futura estensione della rete del teleriscaldamento, ai sensi del decreto legislativo 192/2005 - all. D, è necessario predisporre l'edificio in maniera tale da poter essere allacciato alla rete di teleriscaldamento, in caso di estensione della stessa da parte dell' AGSM.

CESSIONE E VINCOLO DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 9

Entro 90 giorni dal collaudo definitivo delle opere, la Ditta richiedente il PUA cederà 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:

Foglio	Mappale		Superficie MQ.	Destinazione
	princ.	sub		
			235	Rotatoria viale Brennero Strada Area verde e pista ciclabile Parcheggio (ex Z30 parte)

come risulta dal tipo di frazionamento Mod. 51 n. approvato dall'Agenzia del Territorio 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 dei richiedenti il PUA sino alla dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6 (...).

Restano comunque fermi gli obblighi assunti dal richiedente il PUA ai sensi dell'articolo 7 (Manutenzione aree a verde e stradali).

La Ditta inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 3 (Opere di urbanizzazione), costituisce a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione sulle seguenti aree occorrenti per le opere di urbanizzazione così catastalmente identificate:

Foglio	Mappale		Superficie MQ.	Destinazione
	princ.	sub		
				Parcheggi

come risulta dal tipo di frazionamento Mod. 51, n approvato dall' Agenzia del Territorio in data e che in copia, previa sottoscrizione delle Parti, al presente atto si allega sotto la lettera C\..., e contestualmente e fin d'ora vi costituisce vincolo di destinazione a favore del Comune da trascrivere al Registro Immobiliare.

Nel caso in cui il Comune lo ritenga opportuno, la Ditta inoltre, si impegna irrevocabilmente per sé, successori ed aventi causa, a trasferire a proprie spese in proprietà al Comune a titolo gratuito ed a semplice richiesta di quest'ultimo, le aree destinate ad opere di urbanizzazione come sopra individuate, libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli per il Comune.

La Ditta consegnerà al Comune, a richiesta dello stesso, il certificato censuario storico ventennale inerente alle aree da cedere ed i corrispondenti certificati ipotecari per trascrizioni ed iscrizioni facenti stato per tutte le ditte succedenti nella proprietà delle aree durante l'ultimo ventennio.

**CORRISPETTIVO A COMPENSAZIONE DI PARTE DELLE AREE PER L'URBANIZZAZIONE
SECONDARIA**

ART. 10

L'art. 4 delle norme di attuazione del P.R.G. vigente stabiliscono in mq 18 per ogni 100 mc o abitante insediabile la superficie da cedere al Comune. Il PUA, in relazione alla sola volumetria residenziale di mc. 74.788, prevede una cessione di area per mq. 14.210 maggiore di quella minima pari a mq. 13.462.

L'ambito del PUA include anche un'area individuata dal vigente PRG quale Z.30 - area a parcheggio, di mq. 1505, in aggiunta alle aree previste come urbanizzazioni primarie.

Tale area é catastalmente identificata :

FG	MP	Superficie	
68	52	1.020	
68	52	485	

Una parte di tale area di mq. 235 è oggetto di cessione, come indicato al precedente art.10 (...); mentre per la restante parte di mq. 1270, la Ditta ha chiesto la monetizzazione.

Pertanto, la Ditta richiedente il PUA versa, in alternativa alla cessione dell'area individuata dal PUA per urbanizzazione secondaria, a compenso della superficie di mq 13.975 (= 14.210- 235), la somma di € 1.058.160. (€), calcolata come segue: il valore viene determinato conteggiando un indice uguale a quello medio territoriale ed un prezzo medio corrispondente a quello di libero mercato della zona interessata, secondo il prospetto in calce.

La somma ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 307/2009 viene così rateizzata:

1° rata pari ad € 264.540,00 versata prima della stipula come da ricevuta

n. _____ che in copia viene allegata;

2° rata pari ad € 264.540,00 entro 6 mesi dalla stipula del presente atto;

3° rata pari ad € 264.540,00 entro 6 mesi dalla stipula del presente atto;

4° rata pari ad € 264.540,00 entro 6 mesi dalla stipula del presente atto.

Alle rate verrà applicato l'interesse legale.

Il mancato pagamento delle rate comporta la applicazione delle penali previste per il pagamento del contributo per il premesso di costruire ai sensi del d.P.R. 380/2001.

In ogni caso il saldo dovrà essere versato al Comune prima del rilascio del 1° certificato di agibilità all'interno del PUA. In carenza il certificato di agibilità non potrà essere rilasciato.

A garanzia del pagamento delle somme sopradette la ditta attuatrice ha costituito a favore del Comune di Verona garanzia (bancaria o assicurativa riportare gli estremi) per un importo pari ad € 793.620,00 (somma delle rate 2, 3 e 4).

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

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta Attuatrice sarà dichiarata assolta da ogni obbligo.

PROSPETTO CALCOLO CORRISPETTIVO A COMPENSAZIONE DELLE AREE

<u>Località</u>	Parona	Cod.	73
Popolazione abitanti	= n° 3588		
Superficie	= Mq. 373.000		
Indice Territoriale(i.t)	= $\frac{\text{pop. X 100}}{\text{superficie}} = \frac{358.800}{373.000} = \text{mc/mq } 0,96$		
<u>PUA:</u>			
Superficie Mq 72.399	+ Area per urbanizzazioni mq 9.362 + mq 13.462	= mq 95.223	
Volume	= mc 99.718		
Indice Territoriale (i.t.E)	= $\frac{\text{Volume}}{\text{superficie}} = \frac{99.718}{95.223} = \text{mc/mq } 1,04$		
Indice Medio	= $\frac{\text{i.t + i.t.E}}{2} = \frac{0.96+1.04}{2} = \text{mc/mq } 1,00$		
VALORE	= i.m.x area da monetizzare x € 80,00		
	= 1,00 x mq 13.227 (13.462-235) x € 80,00	=	€ 1.058.160

L'importo di € 80,00/mc è stato determinato dal C. di R. Staff Tecnico Patrimonio in data 18/05/2004.

SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

ART. 11

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:

- opere da eseguirsi direttamente dalla Ditta (rotatoria , strade, parcheggi, verde e pista ciclabile, fognature) € €
- opere da eseguirsi direttamente dalla Ditta (segnaletica stradale verticale ed orizzontale) € €
- opere da eseguirsi dall'AGSM e Acque Veronesi per illuminazione pubblica, reti di distribuzione gas e acqua e per reti di distribuzione dell'energia elettrica e cavidotti multiservizi per telecomunicazioni € €

Con la presente convenzione, ai sensi dell'articolo 31 della LR. 1.1/04, viene corrisposto al Comune il valore delle opere di urbanizzazione.

I richiedenti il permesso di costruire, siano essi gli originari richiedenti il PUA od i successori acquirenti dei lotti, hanno diritto allo scomputo dell'importo dei costi sopra indicati, dalla quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio dei permessi di costruire, in misura proporzionale al volume di ogni singolo lotto.

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

Con la presente convenzione, ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 11/04, vengono cedute gratuitamente al Comune parte delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (mq. 235), identificate al precedente art. 10 .

A norma dell'articolo 31 della L.R. 11/04, dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, dovrà essere scomputata la parte di questi relativi al valore parametrico delle aree.

Con la presente convenzione, ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 11/04, viene corrisposto al Comune il valore della restante parte delle aree per opere di urbanizzazione secondaria (mq. 13.227) di cui all' art 11 (Corrispettivo a compensazione delle aree per urbanizzazione secondaria).

A norma dell'articolo 31 della L.R. 11/04, dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, dovrà essere scomputata la parte di questi relativi al valore parametrico delle aree.

ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

ART. 12

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

Negli atti di vendita dovrà, inoltre, essere precisato che rispetto agli obblighi suddetti, la responsabilità dei richiedenti il PUA e degli acquirenti sarà tra loro solidale.

SPESE E REGIME FISCALE

ART. 13

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

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. 2610.1 972, n° 637.

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

VALIDITÀ DEL PUA

ART. 14

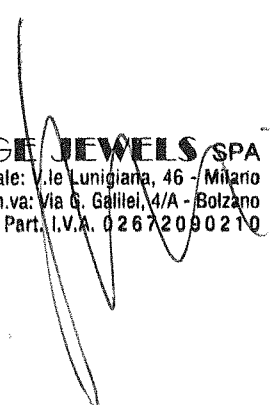
Il richiedente il PUA prendono atto che il PUA è entrato in vigore con l'esecutività della delibera di approvazione e la relativa sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

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

Decorsi i termini accordati dai singoli permessi di costruire o da eventuali proroghe e comunque trascorsi 10 anni dalla data di approvazione, il piano resterà privo di ogni efficacia per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo comunque fermo a tempo indeterminato l'obbligo della Ditta, dei suoi successori ed aventi causa, ove non sia

diversamente disposto dal Comune, di osservare le prescrizioni e condizioni previste nel piano e nella presente convenzione.

Il PUA 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.



ADIGE JEWELS SPA
Sede Legale: V.le Lunigiana, 46 - Milano
Sede Amm.va: Via G. Galilei, 4/A - Bolzano
C. Fisc. e Part. I.V.A. 02672090210