studio tecnico lorenzo biguzzi

geom. LorenzoBiguzzi _geom. DamianoBissoli _geom. MirkoPanzan _arch. MarellaMaestrello

progettazione urbanistica. progettazione architettonica civile e industriale. indagine preliminare e studio di fattibilità economica.progettazione esecutiva e gestione cantiere.assistenza per atti notarili

indirizzo | via Duomo n.7, 37051 Bovolone, VR
tel/fax | 045 6971296 / 045 7135277
e-mail | geometra@lorenzobiguzzi.it
c.f. | BGZLNZ73A17E349E
p.iva | 03645040233

studio tecnico
ing. Giorgio Viviani
via Valverde n. 9
37122 - Verona
tel 3383285748
fax 0458011688

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

Piano Urbanistico Attuativo

dell'area di cui alla scheda n° 102 - via Fincato - Verona

giugno 2016		05
DATA	SCALA	REV.

f.to Filini Silvano

PROGETTISTI

SOGGETTI ATTUATORI

f.to Vignato Patrizia

DIR. LAVORI

PROPRIETA' ALLARGAMENTO STRADALE

f.to Avanzi Demi

tav.13

schema di convenzione

Ai sensi degli artt. 19 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 si attesta che la presente copia cartacea è identica e conforme all'originale depositato in formato digitale

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA
Rep. n. Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICA
(SOLO OO.UU.)

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. _____, nato a _____ (____) il _____, Dirigente, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale 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. FILINI SILVANO nato VERONA il 21/08/1948 residente in VERONA (VR) - Via SALVO D'ACQUISTO, 2 - C.F.: FLNSVN48M21L781C;

3) La sig.ra VIGNATO PATRIZIA nata VICENZA il 09/02/1950 residente in VERONA (VR) - Via SALVO D'ACQUISTO, 2 - C.F.: VGNPRZ50B49L840B;

4) La sig.ra AVANZI DEMI nata VERONA il 11/11/1954 residente in VERONA (VR) - Via ....., ... - C.F.: VNZDME54S51L781L;

Le parti come sopra individuate ai precedenti punti 2) e 3) nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità "Soggetto Attuatore", mentre il soggetto di cui al punto 4) interviene nell'impegno a cedere terreni destinati a servizi.

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

PREMETTONO

- che i sigg. FILINI SILVANO e VIGNATO PATRIZIA sono proprietari dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto comune al foglio 208 mappali n. 259 – 263 – 264 – 265 – 266 – 269 – 273 – 274 – 275 – 276 – 281 – 282 – 283 – 299 – 305 – 376 – 377 – 380 – 387 – 390 – 391 – 393 – 424 – 429 – 378 – 379;
- che il Comune di Verona è dotato di Piano degli Interventi approvato con DCC n. 91 del 23.12.2011);
- che i mappali sopra indicati sono inclusi nella Scheda Norma n. 102 del suddetto Piano degli Interventi;

- che la sig.ra AVANZI DEMI è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto comune al foglio 208 mappali n. 118 - 119 - 145 - 147 - 149;

- che il Soggetto Attuatore ha presentato in data _____, prot. n. _____, domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato _____ interessante la zona _____;

- 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 il PUA denominato _____ presentato dalla Soggetto Attuatore nonché lo schema di convenzione urbanistica;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

Il Soggetto Attuatore e la Sig.ra Avanzi dichiarano, sotto la propria responsabilità, ed ai sensi del comma 6 dell'art. 20 della L.R. 11/2004, di essere proprietaria e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità del totale delle aree private inserite nell'ambito, in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati. Il Soggetto Attuatore dichiara si aver sottoscritto un accordo con la Sig. ra Avanzi Demi per la cessione al Comune, da parte di quest'ultima, di terreni da destinare a viabilità e verde, inclusi nel PUA.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA

Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di progetto, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____, con le modifiche che potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale, in fase di esecuzione dei lavori di urbanizzazione, comunque da concordarsi fra le parti, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Il soggetto attuatore si assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento da parte del soggetto attuatore deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione o alla ristrutturazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

ART. 3 – ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

La Scheda Norma alla quale fa riferimento il presente PUA prescrive:

1. che l'edificazione deve essere concentrata nella parte nord-est dell'ambito;
2. _____.

In merito al punto 1, le prescrizione della scheda norma vengono integralmente rispettate, compatibilmente con i vincoli sovraordinati al Piano e con la presa d'atto dell'esistenza di fabbricati lungo il lato ovest (osservazione accolta dal Consiglio Comunale nella delibera n. 91/2011 - emend. 195) pertanto il PUA presentato rispetta integralmente le disposizione di scheda, come illustrato anche dallo schema allegato all'accordo di pianificazione.

In merito al punto 2, _____.

Inoltre la delibera di approvazione del PUA ha inserito le seguenti prescrizioni:

a_ _____

b_ _____

Gli elaborati del PUA approvati con DGC ___/____ assolvono alle prescrizioni di cui ai punti ___ precedenti (TAV.....) e rimandano le prescrizioni di cui ai punti ___ sopraccitati al successivo perfezionamento del progetto definitivo/esecutivo delle Opere di urbanizzazione.

La Ditta Attuatrice si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. ____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione, con le modalità di cui ai successivi articolo ____.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

La Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché alle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

ART. 5 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA in oggetto così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi, della scheda norma oggetto di accordo di pianificazione e delle tavole di progetto sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	46.174 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)	6.600 mq + 1.024,91 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	37.977 mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	4.526 mq
AREE PARCHEGGIO	1.380 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	2.156 mq
ALTRO (cabina elettrica)	60 mq
PORZIONE DEMANIALE IN CONCESSIONE	75 mq

PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI	
- Superficie Permeabile Territoriale (SpT)	16.736 mq
- Superficie Permeabile Fondiaria (Spf)	mq
- Densità arborea (Da)	n.
- Densità arbustiva (Dar)	n.

ART. 6 – PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI: superficie permeabile e densità arborea

In conformità alle NTO ed al Repertorio Normativo del P.I., il PUA valuta la dotazione minima dei parametri ecologico ambientali secondo la seguente tabella:

Superficie permeabile Territoriale (SPt)	pari al 30% della ST	mq	13.852		
Superficie permeabile Fondiaria (SPf)	pari al 30% della SF	mq	11.393		
Densità Arborea (DA)	Totale	n	3 alberi ogni 100 mq	Di cui: -in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata	 n. 75 n. 1.317
Densità Arbustiva (Dar)	Totale	n	3 arbusti ogni 100 mq	Di cui: -in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata	 n. 90 n. 1.329

SE PREVISTO= In sede di approvazione del PUA è stata approvata la monetizzazione della quota di n. __ Da e n. ___ Dar per un importo di E. ___, corrisposto mediante bonifico in favore del Comune al conto corrente: _____ con la seguente causale "monetizzazione quota densità arborea e arbustiva PUA ___", di cui il Dirigente dà quietanza.

L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali previste dal PUA dovranno essere documentate e verificate dal Soggetto Attuatore :

- per le aree pubbliche e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del PdC per le Opere di urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto definitivo delle OOUU dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del PdC. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico del Soggetto Attuatore;

- per la parte relativa alle aree fondiarie, in sede di presentazione del PdC degli immobili edilizi. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto edilizio dei lotti dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del PdC. In caso di presentazione mediante SCIA, la documentazione allegata dovrà certificare il rispetto di quanto dovuto e corrispondere l'eventuale monetizzazione della quota non inserita in progetto, documentando le motivazioni ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di dichiarazione per l'agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 7 – ELABORATI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, QUADRO ECONOMICO E PROCEDURA APPLICABILE

1. Il PUA prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria, come definite all'art.18 delle NTO del PI, anche esterne all'ambito di intervento, connesse funzionalmente all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio (art. 20, comma 17 ed art. 160, comma 4, delle NTO del PI), totalmente o parzialmente a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione, secondo il progetto di fattibilità tecnica ed economica contenuto nelle TAV. 9 ..... e TAV. 14 del PUA.
2. Tutte le opere di cui al precedente comma 1 previste dal PUA sono riportate nel quadro economico riassuntivo allegato "TAV 14", parte integrante e sostanziale del PUA.
3. Il Soggetto Attuatore dichiara che, in applicazione dei precedenti commi, l'esecuzione diretta delle opere di cui al comma 1, 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. 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. Il soggetto attuatore, entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione, si impegna a presentare, a mezzo di professionista abilitato alla competente unità organizzativa Comunale il progetto definitivo /esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal PUA. Per le opere di urbanizzazione il progetto definitivo /esecutivo viene autorizzato dal Comune mediante il rilascio del permesso a costruire.

   L'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e/o le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. ____ del _____
5. La progettazione deve essere elaborata a cura e spese e nell'esclusiva responsabilità del soggetto attuatore, in conformità alle disposizioni che la regolano, nel rispetto delle

determinazioni delle conferenze dei servizi o dei pareri acquisiti dai settori ed enti gestori dei pubblici servizi competenti e o dalle altre Amministrazioni interessate, nonchè delle prescrizioni stabilite dalla delibera di approvazione del PUA e presente convenzione.

6. Il progetto definitivo /esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere integrato con il "Cronoprogramma", il "Piano di manutenzione dell'opera o delle sue parti", nonché con il "Piano di cantiere" per gli eventuali aspetti inerenti l'occupazione delle aree pubbliche.
7. Il soggetto attuatore si obbliga pattiziamente a presentare gli elaborati descrittivi e grafici afferenti alla progettazione definitiva/esecutivo delle opere di urbanizzazione sottosoglia, anche se non assoggettati per legge alle disposizioni del decreto legislativo 50/2016, in conformità con quanto previsto al titolo secondo – capo primo – progettazione – del DPR 207/2010, artt. da 24 a 43 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 8 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Soggetto Attuatore assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti e precisamente:
   a) strade residenziali;
   b) spazi di sosta o di parcheggio;
   c) fognature;
   d) rete idrica;
   e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
   f) pubblica illuminazione;
   g) spazi di verde attrezzato;
   h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
   i) opere relative alla messa in sicurezza dei terreni da un punto di vista idraulico e geologico;
   j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni;
   k) raccordi e svincoli stradali;
   ~~l) barriere antirumore, ed altre misure atte a eliminare inquinamento acustico;~~
   m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estètico ed ecologico del paesaggio;
   ~~n) piazzole di sosta per gli autobus;~~
   o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
   ~~p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);~~
   ~~q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);~~

~~r) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;~~

~~s) Le infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento, nei casi ed alle condizioni definite con il D. Lg.vo 3 marzo 2011, n. 28.~~

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed in conformità alle tavole del PUA approvato.

2. Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere, secondo i decreti attuativi ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.
3. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1986 n. 503 e L. 09/01/1989 n.13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n°16 del 12/07/2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo e dai successivi progetti definitivi.

SE NECESSITA SPECIFICARE ULTERIORI CONDIZIONI = Come previsto dall'art. ___ dell'Accordo di Pianificazione, "(..) ".

5. Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere terminate entro tre anni dalla data di inizio lavori, salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili alla Ditta Attuatrice, della cui occorrenza la Ditta Attuatrice medesima è obbligata a darne immediata comunicazione al Comune.
6. Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile alla Ditta Attuatrice, il Comune può realizzarle direttamente in danno alla Ditta Attuatrice, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui al successivo art. ___ (Cauzione OO.UU.) con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta Attuatrice.
7. La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.
8. Le opere di urbanizzazione la cui gestione compete al AGSM Verona s.p.a. , in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale, potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte dalla Ditta Attuatrice previa autorizzazione dell'ente gestore, anche relativamente ai seguenti casi:

   impianti del gas metano per le parti all'esterno dell'ambito dei PUA;

   impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito dei PUA;

   impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito dei PUA;

   interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.

In particolare il Soggetto Attuatore, si impegna a richiedere tempestivamente ad AGSM la redazione del progetto definitivo per la "chiusura della maglia" della rete gas metano, come evidenziata nel parere prot. 1541 del 09/06/2016, ed a sottoscrivere successivamente il relativo contratto con AGSM che realizzerà l'opera.

Il Soggetto Attuatore, in ordine all'estensione degli impiant di pubblica illuminazione nel PUA di progetto, si impegna a sostenere i costi per la realizzazione dell'attraversamento della carreggiata di via Fincato e per il potenziamento della relativa fornitura elettrica.

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.

9. 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;

ART. 9 – VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le varianti al progetto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dal Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione Comunale.
Variazioni del costo complessivo delle opere ~~di importi,~~ rispetto all'importo riportato nel "Preventivo sommario di spesa – Tav. 14" non possono essere approvate fatta eccezione per le varianti per perizie suppletive di importo non superiore al 20% del costo complessivo risultante dal quadro economico. Varianti che eccedano tali importi, e che contengano modifiche della tipologia di opere, richiedono la presentazione di una Variante al PUA (e relativa nuova convenzione).

ART. 10 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1 Il Soggetto Attuatore, unitamente alla Sig.ra Avanzi Demi, si impegnano a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento, al Comune le aree destinate a:

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	4.526 mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano e spazi di manovra)	1.380 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	2.156 mq
ALTRO	60 mq
TOTALE	8.122 mq

2 Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione

delle aree verdi in cessione nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla cessione dell'area e delle opere al Comune, che avverrà a seguito dell'approvazione del collaudo e della formale consegna delle aree e delle opere. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune di Verona.

3 La Ditta Attuatrice inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 8 (Esecuzione opere di urbanizzazione) e le modalità del successivo art. 16 (verde di mitigazione VM), si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)" per complessivi mq. ____ sulle aree all'interno dei singoli lotti concorrenti alla determinazione di quota VS e, per sé successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree con vincolo di verde di mitigazione, esonerandone il Comune. Le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'eventuale irrigazione nelle aree verdi di mitigazione sono a carico dei proprietari dei lotti.

4 Il Soggetto Attuatore si farà carico della voltura per il passaggio di intestazione a favore del Comune di Verona subito dopo il collaudo.

Le superfici da cedere o vincolare 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 minime da dimensionamento.

5 Le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità della Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune di Verona, sino alla formale consegna al Comune.

Nessun onere è previsto a carico della Sig.ra Avanzi Demi ad eccezione dell'obbligo di intervenire nella cessione diretta al Comune di Verona delle aree di sua proprietà incluse nell'ambito approvato.

ART. 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

1 In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce il diritto del soggetto attuatore e suoi aventi causa di ottenere lo scomputo dell'importo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio e determinati come da prospetto che segue.

2 Per l'importo preventivato nel quadro economico allegato al PUA in oggetto (TAV. 14/a) per la realizzazione delle OOUU, pari a euro ..... (Euro .....) iva esclusa, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi.

3 In sede di rilascio dei titoli edilizi per interventi edilizi sui lotti i richiedenti avranno diritto allo scomputo dell'importo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla concorrenza dell'ammontare complessivo dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come risultante dallo stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal certificato di collaudo o di regolare esecuzione, importo preventivato nel quadro economico allegato al PUA in oggetto in euro ..... (ved. Preventivo sommario di spesa – Tav. 14), ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dalla Soggetto Attuatore rispetto agli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione sia superiore all'importo delle opere realizzate il richiedente l'edificazione dovrà procedere al versamento della differenza.

4 In tal caso lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui all'art. 20 (Cauzione OO.UU.) è sospeso sino alla data di versamento dell'importo corrispondente al conguaglio dovuto.

5 Gli interventi di cambio d'uso sugli immobili esistenti hanno diritto alla detrazione del contributo di urbanizzazione già versato in sede di costruzione degli stessi.

ART. 12 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

2 Il soggetto attuatore si impegna a chiedere al comune la designazione del collaudatore/dei collaudatori in corso d'opera/finale; a seguito della designazione formalizzata dal Comune, il soggetto attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico e trasmette il relativo contratto al comune designante.

3 Qualora il soggetto attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, trattenendo l'importo necessario dalla fideiussione di cui al successivo art. 20 (Cauzione OO.UU). I costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione non possono essere inseriti tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

4 La conclusione dei lavori delle opere di urbanizzazione è attestata dalla comunicazione di fine lavori;

5 Ai prescritti atti di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da

un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

6 Nel certificato di collaudo il collaudatore approva anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, effettivamente riconoscibili, e dal contributo di sostenibilità per l'opera pubblica.

7 Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

Al collaudo dovrà essere allegata asseverazione di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. ____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. La Ditta Attuatrice dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

8 Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al RUP, al soggetto attuatore ed alla Commissione del Comune per la determina Dirigenziale di approvazione.

Il soggetto attuatore e il RUP si impegnano espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino degli eventuali difetti costruttivi riscontrati.

9 In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al soggetto attuatore; il comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.

10 Ai sensi del precedente art.10 (cessione delle OOUU), l'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo:

- in caso di avvenuta cessione delle aree, comporta l'automatica riconsegna delle stesse e presa in carico delle opere;

- in caso di impegno di cessione delle aree, necessita di perfezionamento notarile della cessione a spese del Soggetto Attuatore, nonché della formale consegna delle stesse e delle

opere realizzate per la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

11 La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, tranne le aree private vincolate ad uso pubblico, qualora presenti.

12 Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite al comune o vincolate ad uso pubblico, a titolo gratuito e con rogito notarile, a cura e spese del soggetto attuatore, entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo.

13 A tal fine Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

14 Le spese fiscali, dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree e degli immobili al Comune sono a carico del soggetto attuatore.

15 A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio indisponibile del Comune, il Comune autorizza i rispettivi svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi non definiti connessi con gli obblighi posti a carico del soggetto attuatore con la presente convenzione.

16 Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

17 La cauzione è ridotta in corso d'opera proporzionalmente alle opere eseguite e collaudate dal tecnico individuato dal Comune.

ART. 13 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

1 Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo e fino alla consegna, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione e all'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico del soggetto attuatore.

~~2 Il soggetto attuatore, con la stipula della presente convenzione, nelle more di cessione al comune a seguito del collaudo favorevole, costituisce sin d'ora, su tutte le aree promesse in cessione a favore del Comune di Verona, servitù di pubblico uso. Restano comunque ferme le responsabilità civili e penali a carico del soggetto attuatore previste al primo comma.~~

ART. 14 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

1 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, con l'apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione 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.

ART. 15 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1 Il Dirigente del SUEP rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini di cui al precedente art. 6 (Tracciamento dei confini) e la realizzazione della massicciata stradale provvisorie di cantiere, documentati con apposito verbale. Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. ____ del ____. (eventuali)

2 Il certificato di agibilità degli edifici potrà essere rilasciato solo dopo la determina del Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa di approvazione del collaudo parziale delle opere di urbanizzazione indispensabili per l'accessibilità ed il funzionamento degli impianti a rete, con esclusione di:

- manto d'usura stradale
- sistemazione delle aree verdi
- segnaletica stradale definitiva

~~Solo l'approvazione del collaudo definitivo consentirà lo svincolo della fidejussione e la presa i carico delle aree.~~

ART. 16- VERDE DI MITIGAZIONE (VM)

1 Ai sensi degli art. 9 e 156 delle NTO del PI, il PUA approvato prevede una quota di verde di Mitigazione per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (VS), eccedente gli standards.

Tale quota è complessivamente pari a mq. 15.189, localizzata all'interno della superficie fondiaria e distribuita nei lotti secondo la seguente tabella:

N. MACROZONA	mq. superficie LOTTO	di cui mq. VM
1	7.890	1.631
2	8.144	2.336
3	2.442	516
4	3.372	1.979

5	3.824	3.206
6	2.527	1.792
7	5.195	1.927
8	4.583	1.802
tot	37.977	15.189

2 In sede di istanza per il rilascio del PdC edilizio / di deposito della SCIA dovrà essere documentato il rispetto di tale superficie, che sarà oggetto di apposito frazionamento e di atto di "vincolo di destinazione a VM", registrato e trascritto, da presentare contestualmente alla dichiarazione di fine lavori per l'attestazione di agibilità del manufatto edilizio.

ART. 17 - VIGILANZA

1. Il soggetto attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione definitiva per le OOUU e esecutiva per le OOSS, affidamento e realizzazione, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione.
2. In particolare, il soggetto attuatore riconosce al Comune il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere e di sostituirsi in caso d'inerzia.
3. Il Comune, anche con la collaborazione dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune si riserva di individuare la Commissione dell'alta vigilanza composta di minimo tre membri la quale potrà, tra i compiti attribuitigli dall'ordinamento comunale:

   a) esercitare il ruolo di referente comunale nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva delle OOSS e l'esecuzione dei lavori;

   b) svolgere le funzioni di vigilanza sul rispetto dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici previsti dalle norme vigenti e dalla presente convenzione;

   c) sovrintendere il collaudatore durante la sua attività, rilasciare il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;

   d) rilasciare al competente settore urbanistico i nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;

   e) segnalare al responsabile del procedimento urbanistico/edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'ultimazione delle opere;

   f) segnalare al responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in caso di difformità o varianti rispetto al progetto definitivo/esecutivo eseguite senza titolo abilitativo;

g) coordinare con la Direzione Patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

ART. 18 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1 La Ditta Attuatrice si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui al precedente art. 10 (cessione e vincolo delle aree di urbanizzazione) dopo il collaudo con esito favorevole. La ditta Attuatrice si impegna inoltre a proprie cura e spese a perfezionare il trasferimento delle aree descritte all'articolo 10 mediante atto notarile contestualmente alla consegna.

2 Le relative spese contrattuali sono a carico della ditta esecutrice.

ART. 19 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Soggetto Attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli oneri derivanti dalla presente Convenzione, senza il preventivo nullaosta scritto all'uopo rilasciato dal Comune, ferma restando la facoltà di trasferire liberamente a terzi la proprietà di tutto o di parte dei terreni dei costruendi edifici ricadenti all'interno della lottizzazione. Il detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune permarrà in capo alla Ditta cedente l'obbligazione solidale unitamente alla Ditta acquirente della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.

Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.

ART. 20 – CAUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, la Soggetto Attuatore costituisce, quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, fidejussione (bancaria o assicurativa), di Euro _____ (_____) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione ~~(+ oneri sicurezza~~ (+ onere collaudo comprensivo della parcella del collaudatore) di cui ai precedenti art. ___ giusta fidejussione emesse da _____ in data _____.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la ditta esecutrice autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. E' fatta salva la possibilità di richiedere da parte della Soggetto Attuatore la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fidejussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, ~~purché corrispondenti a stralci funzionali, qualora previsti dal PUA,~~

previo ottenimento del corrispondente collaudo parziale delle opere del cui importo la stessa richiedesse lo svincolo.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della Soggetto Attuatore 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 ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.

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. 21 – REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Soggetto Attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943 n° 666.

ART. 22 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

1 La Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale, esonerato il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona, quale Conservatore dei RR.II., da qualsiasi responsabilità in merito.

2 Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore dei disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.

ART. 23 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il piano ha efficacia per dieci anni dalla data di entrata in vigore, salvo la concessione di proroghe previste per legge.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Scaduto il termine di efficacia del piano, resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano stesso.

La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei termini del precedente art. 15, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.

ART. 24 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'approvazione del PAT e delle sue varianti comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal PI medesimo, salvo che i relativi lavori siano oggetto della presente convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace mediante rogito notarile, registrata e trascritta.

Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore dei disposizioni normative statali regionali o di Piani sovra-ordinati.