

OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo denominato "Laiti e Altri" - Scheda Norma n°123

DESTINAZIONE: Piano Urbanistico Attuativo

PROPRIETARI: **Laiti** Angiolino, Antonio, Giorgio, Giovanni Angelo, Maria, Mirella e Silvio; **Marchesini** Giorgio, Marina e Fabio; **Ceschi** Renato, Renzo e Vinicio, **Zendrini** Noemi.

COMUNE: Verona

LOCALITA' : Parona - Via Riolfi, Via del Monastero

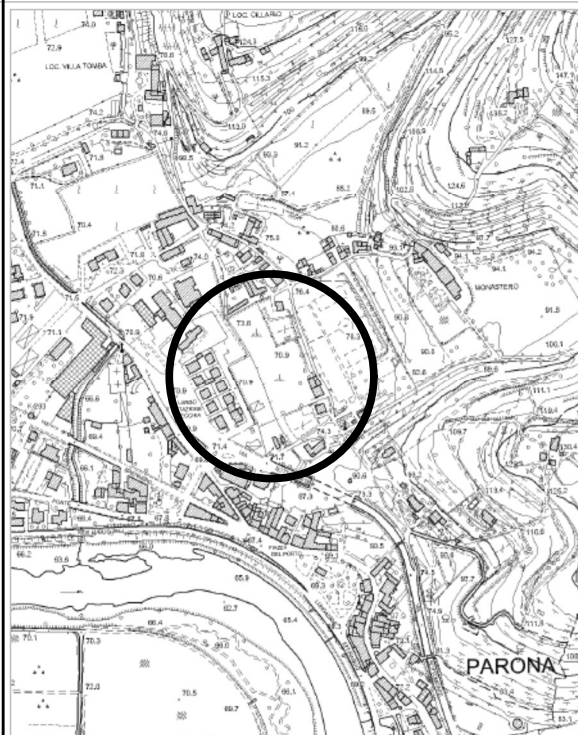
I PROPRIETARI

F.to Laiti Angiolino
F.to Laiti Antonio
F.to Laiti Giorgio
F.to Laiti Giovanni Angelo
F.to Laiti Maria
F.to Laiti Mirella
F.to Laiti Silvio

F.to Marchesini Giorgio
F.to Marchesini Marina
F.to Marchesini Fabio

F.to Ceschi Renato
F.to Ceschi Renzo
F.to Ceschi Vinicio
F.to Zendrini Noemi

INQUADRAMENTO



Tav.

13

SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA: 28.09.2017

SCALA:

Elaborato adeguato alle modifiche introdotte con la Delibera di approvazione n.104 del 10 marzo 2017

IL PROGETTISTA

SPAZIO RISERVATO AL COMUNE

Meneghini Gilberto - ARCHITETTO
Rodella Marco - ARCHITETTO
Benvenuti Antonio - GEOMETRA

contatti di riferimento:
marco.rodella@archiworldpec.it

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA

Rep. n. Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICA
(SOLO OO.UU.)

L'anno duemilaquindici, il giorno ____ del mese di _____ In Verona, Via _____ presso _____, davanti a me dott.ssa Paola Mazza 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) I sig.

Nominativo e Codice Fiscale	In qualità di	Luogo e data di nascita	Residenza: città, provincia, via e n. civico
LAITI SILVIO [REDACTED]	COMPROPRIETARIO	[REDACTED]	[REDACTED]
LAITI MARIA [REDACTED]	COMPROPRIETARIO	[REDACTED]	[REDACTED]
LAITI MIRELLA [REDACTED]	COMPROPRIETARIO	[REDACTED]	[REDACTED]
LAITI GIOVANNI [REDACTED]	COMPROPRIETARIO	[REDACTED]	[REDACTED]
LAITI ANGIOLINO [REDACTED]	COMPROPRIETARIO	[REDACTED]	[REDACTED]
LAITI ANTONIO [REDACTED]	COMPROPRIETARIO	[REDACTED]	[REDACTED]
LAITI GIORGIO [REDACTED]	COMPROPRIETARIO	[REDACTED]	[REDACTED]
MARCHESINI MARINA [REDACTED]	COMPROPRIETARIO	[REDACTED]	[REDACTED]
MARCHESINI GIORGIO [REDACTED]	COMPROPRIETARIO	[REDACTED]	[REDACTED]
MARCHESINI FABIO [REDACTED]	COMPROPRIETARIO	[REDACTED]	[REDACTED]
CESCHI VINICIO [REDACTED]	COMPROPRIETARIO	[REDACTED]	[REDACTED]
CESCHI RENZO [REDACTED]	COMPROPRIETARIO	[REDACTED]	[REDACTED]
CESCHI RENATO [REDACTED]	COMPROPRIETARIO	[REDACTED]	[REDACTED]
ZENDRINI NOEMI [REDACTED]	COMPROPRIETARIA	[REDACTED]	[REDACTED]

Le parti come sopra individuate al precedente punto 2) nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità "**Ditta attuatrice**".

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 la "Ditta attuatrice" è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto comune come segue, (riportare i dati del PUA)

N.	Ditte intestate	FOGLIO	MAPPALE	SUP. REALE	
1	Marchesini Giorgio, Marina e Fabio	72	155	800 mq	
			156	240 mq	
			368	2.716 mq	
2	Laiti Angiolino, Antonio, Giorgio, Giovanni Angelo, Maria, Mirella e Silvio		159	1.270 mq	
			162 (Parte)	5.432 mq	
			167	326 mq	
			287 (Parte)	19 mq	
3	Ceschi Renato, Renzo e Vinicio, Zendrini Noemi		416 (Parte)	1.379 mq	
4	Comune di Verona		Area pubblica	195 mq	
TOTALE				12.377 mq	

- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con DGRV n. 4148 del 18.12.2007 e PI approvato con DCC n. 91 del 23.12.2011);

- che con DGC n. 91 del 23.12.2011 e successivo atto stipulato dal Notaio Paola Mazza in data 10.01.2013 n. 269.797 Repertorio e n. 15.107 Raccolta, registrato a Verona in data 06.02.2013 e trascritto in data 07.02.2012, è stato sottoscritto l' ACCORDO DEFINITIVO DI PIANIFICAZIONE ex art. 6 della L.R. 23.04.2004 n. 11 per la Scheda Norma n. 123;

- che la Ditta Attuatrice ha presentato in data _____, prot. n. _____, domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "LAITI E ALTRI – PARONA" interessante le zone site in PARONA via Riolfi;

- 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 Ditta Attuatrice 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'

La Ditta Attuatrice dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA

La Ditta Attuatrice 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.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

La Ditta Attuatrice 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.

La Ditta Attuatrice si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motavato n.17 del 21 Febbraio 2017 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav.11 "Norme di Attuazione";

ART. 4 - 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 della tavola di progetto sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	12.377 mq (di cui 195 mq già proprietà comunale)
SUPERFICIE UTILE LORDA NON CONVENZIONATA	1080 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA DESTINATA A E.R.S	720 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA COMPLESSIVA	1.800 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	7.464 mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	1.386 mq (di cui 13 mq già proprietà comunale)

AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	1.163 mq
VERDE PUBBLICO	2.059 mq (di cui 59 mq già proprietà comunale)
AREA CON PROMESSA DI CESSIONE	305 mq

ART. 5 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Attuatrice 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:

(ved- art. 18 delle NTO del PI – barrare le voci che non interessano)

- 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 estetico ed ecologico del paesaggio;
- n) piazzole di sosta per gli autobus;
- 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.

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.

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.

Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo e dai successivi progetti definitivi.

A seguito della sottoscrizione della presente convenzione la Ditta Attuatrice è tenuta a presentare al Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale la richiesta di permesso di costruire delle suddette Opere di Urbanizzazione con relativo computo metrico estimativo in conformità al progetto di PUA approvato e nel rispetto degli adempimenti amministrativi di cui all'art. 5 del Regolamento Edilizio vigente.

La Ditta esecutrice si impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro 90 giorni dalla data di rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed a terminarli entro due 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.

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 all'art. 17 con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta Attuatrice.

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.

Le opere di urbanizzazione la cui gestione compete al AGSM Verona s.p.a. , in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale, saranno oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte di AGSM Verona s.p.a. nei seguenti casi:

- 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.

Per quanto riguarda le opere 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 (mediante l'apposito modulo "Comunicazione di Inizio Lavori" reperibile su sito internet di Acque Veronesi al link: "<http://www.acqueveronesi.it/opere-di-urbanizzazione-e-lottizzazioni.asp>).

Inoltre Acque Veronesi, successivamente alla realizzazione delle reti, effettuerà: l'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica; la verifica tecnica della rete fognaria; I costi delle operazioni sono carico del Richiedente e saranno

valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica utilizzando l'apposito modulo "Modulo richiesta preventivi opere di urbanizzazione" reperibile sul sito Acque Veronesi al link: "<http://www.acqueveronesi.it/opere-di-urbanizzazione-e-lottizzazioni.asp>."

La trasmissione della richiesta potrà avvenire in due modi:

- **via e-mail all'indirizzo lottizzazioni@acqueveronesi.it**
- **consegnando il modulo allo sportello di Acque Veronesi Verona;**

Dovranno essere consegnati all'ufficio Ingegneria di Acque Veronesi gli elaborati grafici in formato ".shp" (shape file) per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche se presenti).

ART. 6 – 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 dalla Ditta attuatrice che dall'Amministrazione Comunale.

Variazioni di importi rispetto all'importo riportato nel "Preventivo sommario di spesa – Tav. 14c" non possono essere approvati fatta eccezione per le varianti per perizie suppletive di importo non superiore al 10% del costo complessivo risultante dal quadro economico. Varianti che eccedano tali importi richiedono la presentazione di una Variante al PUA (e relativa nuova convenzione).

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta attuatrice si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento, al Comune le aree destinate a:

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	1.386 mq (di cui 13 mq già proprietà comunale)
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	1.163 mq
VERDE PUBBLICO	2.059 mq (di cui 59 mq già proprietà comunale)
AREA CON PROMESSA DI CESSIONE	305 mq

La Ditta Attuatrice, per sé, successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione delle suddette aree con vincolo di uso pubblico 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 per le aree di urbanizzazione rimarranno a carico della Ditta Attuatrice fino alla cessione dell'area al Comune.

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.

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 suddette.

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

Le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi sono a carico del lottizzante, come a carico dello stesso rimangono fino all'approvazione del Collaudo la spesa della fornitura di acqua per l'irrigazione delle aree verdi. Il lottizzante si farà carico della voltura per il passaggio d'intestazione a favore del Comune di Verona subito dopo il collaudo. Le spese di fornitura di acqua rimangono pertanto in carico al lottizzante fino ad avvenuta voltura del contatore al Comune di Verona.

La ditta e i suoi successori si impegnano sin d'ora alla stipulazione dell'atto di cessione gratuita a proprie spese e a semplice richiesta del Comune della previsione di allargamento stradale previsto su via del Monastero, identificata nell'elaborato grafico TAV n.8, per una superficie minima di mq 305.

Relativamente alla monetizzazione di n.68 arbusti per un importo di Euro 816,00 (n.68 arbusti x Euro 12/cad), importo calcolato ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n.334/2012; l'importo dovrà essere corrisposto mediante Bonifico a favore del Comune di Verona sul conto corrente Unicredit Banca S.p.a. avente il seguente IBAN: IT96B0200811725000003465410 con la causale "Monetizzazione quota densità arbustiva PUA 719_123 "Laiti e Altri", di cui il Dirigente dà quietanza";

ART. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

La Ditta Attuatrice avrà 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 408.978,68** (vedere preventivo sommario di spesa – Tav. 14.c), 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 Ditta Attuatrice rispetto agli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione sia superiore all'importo delle opere realizzate la ditta dovrà procedere al versamento della differenza.

ART. 9 - DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE AD ERS

In applicazione delle prescrizioni del Repertorio Normativo del P.I. per la scheda 123 la totalità della Superficie Utile Lorda residenziale, pari a mq 720 realizzata dal P.U.A. viene destinata ad ERS.

In particolare gli interventi sono individuati nel lotto/UMI 1 – 2.

Tali unità immobiliari sono da destinare ad edilizia convenzionata ai sensi della L.R. 42/1999 e del regolamento comunale vigente per l'assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare.

Tale quantità di ERS non potrà essere sostituita con superfici di altra destinazione d'uso.

Ai privati realizzatori del P.U.A. è attribuito il compito di redigere l'elenco dei futuri assegnatari degli alloggi, i quali dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla L.R.42/1999 e riportati nell'allegato F del vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree PEEP.

A tal fine è stabilito che il pezzo massimo di cessione dell'alloggio, per metro quadro di superficie netta di pavimento (L.R. 42/1999 art. comma 3.b) complessiva, determinato secondo le modalità previste dalla L.R. 42/1999, non potrà superare Euro _____ .

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 la stipula della presente convenzione, 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 ERS, la Ditta Attuatrice ed i successori ed aventi causa, è esonerata dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione.

Gli alloggi e le loro pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potranno essere alienati soltanto decorsi dieci anni dalla data dell'atto notarile di acquisto, salvo non vi siano gravi e giustificati motivi dal valutarsi insindacabilmente dall'Amministrazione comunale, cui dovranno essere presentate le singole richieste, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti di cui all'allegato "F" sopra citato, ad esclusione del requisito del reddito, da verificarsi in riferimento alla normativa vigente al momento dell'istanza. Il possesso dei requisiti sarà accertato, previa richiesta, dal Comune di Verona.

I trasferimenti di proprietà degli alloggi, dei boxes e dei posti auto dovranno avvenire ad un prezzo determinato, previa richiesta, dal Comune di Verona e tale certificazione dovrà essere allegata al contratto di compravendita. La determinazione del prezzo di vendita avverrà secondo il seguente criterio:

- prezzo di prima assegnazione aggiornato su base I.S.T.A.T. dalla data del rogito notarile di prima cessione, che dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:
- da 0 a 5 anni: 0%;
- oltre 5 e fino a 10 anni: 0,2% all'anno;
- oltre 10 e fino a 20 anni: 0,3% all'anno;

- oltre 20 e fino a 30 anni: 0,5% all'anno;

Nel caso in cui l'alloggio costruito in area E.R.S. sia soggetto a procedura fallimentare, le specifiche norme che regolano la procedura prevarranno sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale e di possesso dei requisiti soggettivi per gli acquirenti.

La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nell'atto tutte le clausole limitative dell'uso e del godimento ed alienazione degli alloggi previste nella presente convenzione. Pertanto la parte acquirente e i loro aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

Copia autentica degli atti notarili di alienazione delle unità immobiliari convenzionate devono essere inviati, entro sette giorni dalla stipula, all'ufficio competente del Comune di Verona relativamente a tutti i trasferimenti di proprietà che si verificheranno durante tutto il periodo di validità della presente convenzione.

ART. 10 - COLLAUDO

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.

Il collaudatore delle opere viene designato dal Comune e incaricato dalla Ditta Attuatrice, tra professionisti aventi i requisiti di legge, e i relativi oneri sono a carico della ditta Attuatrice. I costi relativi al collaudo non possono essere computati tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Alla prescritta comunicazione di fine lavori i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001, 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 interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche. Gli elaborati attinenti ad altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), saranno depositate in sede di titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire edificio).

Al collaudo dovrà essere allegata asseverazione di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n.17 del 21 Febbraio 2017 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;

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.

La Ditta Attuatrice si impegna a far provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo. In caso di

persistente inadempienza della Ditta Attuatrice, il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale d'Ufficio a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

ART. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo di cui all'art. 5 (cinque) e fino alla consegna di cui al successivo art. 15 (quindici), 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 della ditta esecutrice. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'ultimo comma del precedente art. 10 (dieci).

Si costituisce servitù di pubblico uso a favore del Comune di Verona su tutte le aree promesse in cessione nella presente convenzione.

ART. 12 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

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 la apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata in Comune e controfirmata dal Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale.

ART. 13 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

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. 12 e la realizzazione della massicciata stradale documentati con apposito verbale.

Il certificato di agibilità degli edifici potrà essere rilasciato solo dopo la determina del Dirigente del Coordinamento P.T. di approvazione del collaudo definitivo.

Qualora la progettazione e i relativi permessi di costruire delle opere di urbanizzazione o i crono programma di attuazione prevedano la possibilità di esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, potranno essere effettuati collaudi parziali. Il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione indispensabili per l'accessibilità ed il funzionamento degli impianti a rete rende possibile il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ricompresi nello stralcio funzionale.

Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n.17 del 21 Febbraio 2017;

al deposito dell'attestato di agibilità dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n.17 del 21 Febbraio 2017 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS),

allegato alla Tav.11 Norme di Attuazione. La ditta richiedente dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

ART. 14 - VIGILANZA

Per verificare il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, sarà nominata dalla Amministrazione, una apposita commissione di vigilanza composta da tre membri, scelti fra Tecnici Dipendenti del Comune di Verona.

Le Aziende di gestione dei servizi pubblici hanno la facoltà di integrare la Commissione di vigilanza con un loro Tecnico per la verifica delle opere di loro competenza.

La commissione di vigilanza ha facoltà di acquisire copia o estratti dei progetti esecutivi, copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, copia della documentazione inerente la gestione delle opere, compresa la contabilità dei lavori e la documentazione fiscale, nonché di accedere al cantiere in qualunque momento, previa opportuna intesa con il Soggetto Attuatore.

Le osservazioni ed i rilievi della stessa saranno comunicati al Soggetto Attuatore, all'Amministrazione Comunale ed al Collaudatore, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo alla Ditta Attuatrice le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori.

ART. 15 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Attuatrice si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui al precedente art. 5 entro 30 (trenta) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole. La ditta Attuatrice si impegna inoltre a perfezionare il trasferimento delle aree descritte all'articolo 7 mediante atto notarile contestualmente alla consegna.

Le relative spese contrattuali fanno carico alla ditta esecutrice.

ART. 16 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Attuatrice 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. 17 - CAUZIONE

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, la Ditta Attuatrice costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di Euro _____ (_____) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione 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 Ditta attuatrice 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, 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 ditta Attuatrice e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto 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. 18 – REGIME FISCALE

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

ART. 19 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La ditta Attuatrice 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.

ART. 20 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il piano ha efficacia per dieci anni dalla data di entrata in vigore.

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.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione per l'esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a 5 anni.

La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.

ART. 21 - 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 sovraordinati.

IL DIRIGENTE

LA DITTA ATTUATRICE

IL NOTAIO