

OGGETTO:

PROGETTO PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO UNITARIO
"SAN ROCCHETTO A QUINZANO"
ai sensi dell'art. 20 L.R.V. 11/2004
SCHEMA NORMA N° 131
loc. QUINZANO ATO 2 CIRCOSCRIZIONE 2°

SOGGETTI ATTUATORI:

MORGANA S.r.l	P.I	04038630234
AITECO COSTRUZIONI S.r.l	P.I	03841050234
EGG PROPERTY S.r.l	P.I	04877930232
SILVESTRI SANDRO	C.F	SLVSDR74H17L781L
NONIEGO DINA	C.F	NNGDNI35A67L781V
BERTOLDI MARIA	C.F	BRTMRA55P43E502B
RESIDORI DEBORA	C.F	RSDDBR76C71L781U

MORGANA S.R.L. P.I 04038630234

AITECO COSTRUZIONI S.R.L. P.I 03841050234

EGG PROPERTY S.R.L. P.I 0487793232

SILVESTRI SANDRO C.F SLVSDR74H17L781V

NONIEGO DINA C.F NNGDNI35A67L781V

BERTOLDI MARIA C.F BRTMRA55P43E502B

RISIDORI DEBORA C.F RSDDBR76C71L781U

IL PROGETTISTA

ARCH. LONARDI MARTINA C.F: LNRMTN88B45B296I

NUOVA TAVOLA

TAV. 13

GENNAIO
2024

SCHEMA DI CONVENZIONE

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. Giandomenico Mignolli nato a Negrar (VR) il 25.01.1954 in qualità di legale rappresentante della soc. MORGANA srl p. iva 04038630234 con sede in Verona via Mameli n° 11

3) Il sig. Cherubini Stefano nato a Bovolone il 12.05.1967 in qualità di legale rappresentante della soc. AITECO COSTRUZIONI SRL p. iva 03841050234 con sede in Verona via Lungadige Catena n°5

4) Il sig. Gualtierio Branco nato a Verona (VR) il 04.09.1974, in qualità di legale rappresentante della soc. "EGG PROPERITY SRL" con sede in Verona via del Lavoro n°33 p. iva 04877930232;

5) Residori Debora nata a Verona il 31.03.1976 residente a Verona via San Rocco n. 3

Bertoldi Maria nata a Lazise (VR) il 03.09.1955 residente a Verona via San Rocco n. 3

6) Noniego Dina nata a Verona il 27.01.1935 residente a Verona via Fabbricato Scolastico

Silvestri Sandro nato a Verona il 17.06.1974 residente a Verona via Montenero 1

Le parti come sopra individuate ai precedenti punti 2), 3) e 4) 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 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 la Ditta Attuatrice ha presentato in data _____, prot. n. _____, domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "SAN ROCCHETTO A QUINZANO" interessante la zona SCHEDA NORMA 131;

IMMOBILIARE EUREKA S.R.L.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 9
EGG PROPERTY S.R.L.
AITECO COSTRUZIONI S.R.L.

Bertoldi Maria
Residori Debora

Noniego Dina

- 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 "SAN ROCCHETTO A QUINZANO" presentato dalla Ditta Attuatrice nonché lo schema di convenzione urbanistica;

In riferimento alla DGC n. 156/2020, è possibile sottoscrivere con un unico atto pubblico sia l'accordo di pianificazione che la convenzione urbanistica

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

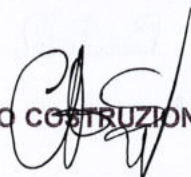
Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

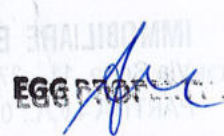
La presente convenzione, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e dell'accordo di pianificazione evidenziato in premessa, disciplina i rapporti giuridici e pattizi tra Comune ed il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90 e s.m.i.

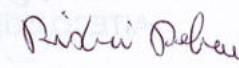
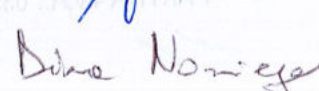
Il Soggetto Attuatore come sopra individuato dichiara sotto la propria responsabilità di essere proprietario e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati.

Comune di Verona

N.	PROPRIETA'	FG.	MAPP.	SUP. MQ.
1	MORGANA SRL	104	336	1.990
		104	258	6.900
		104	333	144
		104	334	132
		104	335	84
		104	260	12
2	AITECO COSTRUZIONI SRL e	104	337	4.569
	EGG PROPERTY S.R.L	104	276	131
		104	212	1.410
		104	244	1.369


AITECO COSTRUZIONI SRL
IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3


EGG PROPERTY S.R.L.

Bertolotti Massimo

Rinaldi Roberto

Dina Noriga

		104	245	645
		104	246	645
		104	247	121
		104	209	160
3	AITECO COSTRUZIONI SRL	105	812	165
		105	810	185
4	SILVESTRI SANDRO E NONIEGO DINA	104	259	200
		104	239	517
		104	261	8
5	BERTOLDI MARIA – RESIDORI DEBORA	104	277	34
		104	279	377
	BERTOLDI MARIA – RESIDORI DEBORA	104	175	55
		104	176	594
		104	41	430
		104	211	60
TOTALE AMBITO			Mq	20.937

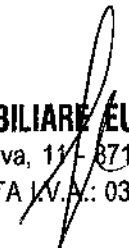
Il Soggetto Attuatore dichiara che sui suddetti beni immobili di proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti penali, civili o amministrativi, né servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire o ritardare l'attuazione del PUA.


IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
 Via Selva, 11 - 37125 VERONA
 PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3
EGG PROPERTY S.R.L.

Luca Lelli

Dina Noniego

Bertoldi Maria
Residori Debora



IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

ART. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA RISOLUZIONE

Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

Le parti danno atto altresì che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, daranno esecuzione non solo a quanto pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.

Il soggetto attuatore in particolare prende atto dell'importanza che assume la garanzia ovvero il deposito che dovrà prestare ai fini della corretta esecuzione delle sue obbligazioni atte a finanziare la realizzazione di opere pubbliche e quindi destinate al godimento della collettività, a cui per altro il presente atto è finalisticamente preordinato.

Il soggetto attuatore, quindi, assume per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione, nella piena consapevolezza che essa è in una situazione economico finanziaria tale da permettergli di dare corso a quanto statuito, e quindi di chiedere ed ottenere la predetta garanzia ovvero in luogo della stessa, di poter provvedere al deposito della somma corrispondente.

I rappresentanti del soggetto attuatore che sottoscrivono il presente atto dichiarano che a loro carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 80 del Decreto legislativo 50/2016 e successive modificazioni. Dichiarano altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei soggetti di cui all'art. 80, comma 3 del medesimo Codice dei Contratti.

Il soggetto attuatore dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 e succ. modificaz. ed integraz.:

- a) non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 e succ. modificaz.;
- b) cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto.

Il soggetto attuatore si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione:

- a) ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie;
- b) ad operatori economici che a loro carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 e succ. modificaz. ed integraz. non sussistano condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal

ATECO COSTRUZIONI srl

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.

Via Selva, 11 - 37125 VERONA

PARTITA I.V.A.: 0357854 023

EGG PROPERTY S.R.L.

Bertolotti Moric

Dina Nancig

comma 1, art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 e succ. modificaz. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto.

Il soggetto attuatore, nei casi in cui per l'affidamento delle opere ad un operatore economico privato non sussista l'obbligo di rispettare procedure di evidenza pubblica, accerta i requisiti di cui

al precedente comma 3, lett. b) mediante acquisizione di apposita autocertificazione resa ai sensi dell'art. 2 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, da allegare obbligatoriamente al contratto di appalto.

Il soggetto attuatore si impegna ad inserire nei contratti con gli operatori economici privati e ad applicare una clausola risolutiva espressa nei casi in cui i predetti operatori economici, durante l'esecuzione del contratto, perdessero i requisiti di cui al precedente comma 3, lett. a) o sussistessero a loro carico condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 3, lett. b).

Ferme restando altre cause di risoluzione, la presente convenzione sarà risolta di diritto, qualora – prima della fine dei lavori - a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 e succ. modificaz. ed integraz. intervengano condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 3, lett. b).

Ferme restando altre cause di risoluzione, la presente convenzione sarà risolta di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, qualora – prima della fine dei lavori - a carico del soggetto attuatore o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 e succ. modificaz. ed integraz., intervengano condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 3, lett. b).

In caso di violazione da parte del soggetto attuatore di obblighi diversi da quelli di cui al precedente comma 3 il Comune di Verona si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

Nei casi di risoluzione che precedono, salve diverse clausole pattizie previste dalla presente convenzione, si applicano - in quanto compatibili - il Codice dei Contratti ed i provvedimenti di attuazione, ed il Codice Civile.

AITECO COSTRUZIONI srl

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

EGG PROPERTY S.R.L.

Bertoldi Maria
Pischi Debra

Dina Neri

ART. 3 – AREE DI PROPRIETA' DI SOGGETTI TERZI - ESPROPRIAZIONE IMMOBILI DEGLI AVENTI TITOLO DISSENZIENTI E SPESE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PUA/DELL' OPERA PUBBLICA

Il soggetto attuatore dichiara che il PUA di iniziativa privata è stato redatto e presentato in qualità di avente titolo patrimoniale e che gli immobili di sua proprietà rappresentano almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresenta almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21 della L.R. 11/2004 e succ. modificaz. Il procedimento espropriativo, su richiesta del soggetto attuatore, sarà espletato dal Comune di Verona.

IMMOBILIARE EUREKA S.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

EGG PROPERTY S.R.L.

AITECO COSTRUZIONI S.r.l.

Dina Norwigo

Bertoldi Maria⁸

Dedini Debra

ART. 4 - CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore si impegna a trasferire al Comune a proprie spese le suddette aree libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da annotazioni pregiudizievoli e da vincoli, mediante atto contestuale alla sottoscrizione della presente Convenzione, previo frazionamento delle aree medesime le aree destinate a:

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	1.005 mq
STRADA di collegamento con via Selva (mq. 350 di proprietà di una Ditta proponente il PUA)	350 mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	997 mq
VERDE PUBBLICO	4.197 mq
VERDE PUBBLICO DI MITIGAZIONE	3.380 mq
PISTA CICLABILE a standard primario minimo (art. 63 prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale)	568 mq
TOTALE	10.497 mq

E precisamente fg. 104 mapp. N. 335 parte, 258 parte, 333 parte, 334 parte, 335 parte, 260 di proprietà immobiliare Morgana srl e fg. 104 mapp. N. 337 parte, 212, 244, 245, 246, 247, fg. 105 mapp. di proprietà immobiliare Aiteco Costruzioni srl e Egg property srl N. 810, 812, di proprietà Aiteco costruzioni srl

Le superfici cedute e da cedere 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 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 della consegna 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

ART. 5 - OBBLIGHI DELL'OTTIZZANTE

Il 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

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

Bertolotti

Pinelli Olla

Dino Donzeg

IMMOBILIARE EUREKA S.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

Qualora nel corso dei lavori si rendesse necessario intervenire al fine di rimuovere vizi occulti (ad esempio presenza di ordigni bellici, bonifiche per presenza di contaminazioni o rifiuti interrati, ecc.), il Soggetto Attuatore si obbliga ad effettuare le operazioni di bonifica a propria cura e spese tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere al riguardo.

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

10

Bertoldi Marie
Marian Debus

ART. 6 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA così come risultano dalla tavola di progetto, in attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi, della scheda norma oggetto di accordo di pianificazione/previsioni del PI, sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	20.937 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U 1	6.500 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	10.440 mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	1.005mq
STRADA (di collegamento con via Selva opera perequativa 1° stralcio	350 mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	997 mq
VERDE PUBBLICO	4.197 mq
VERDE PUBBLICO DI MITIGAZIONE	3.380 mq
CICLABILE	568 mq

ART. 7 - 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 PUA, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. del , impegnandosi comunque ad apportare le modifiche esecutive che potranno derivare con il successivo provvedimento dirigenziale relativo al rilascio del permesso a costruire del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Qualora sia prevista l'esecuzione di un'opera pubblica in luogo del versamento del "contributo di sostenibilità", il Soggetto Attuatore si impegna altresì ad apportare le modifiche al progetto di definitivo dell'opera pubblica che potranno derivare con la successiva approvazione del progetto esecutivo della stessa.

Le modifiche saranno esclusivamente correlate a adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi, o su specifica richiesta del Comune di Verona. Nell'ipotesi in cui tali modifiche avessero incidenza su aree di proprietà privata, dovranno essere applicate le norme che disciplinano il procedimento espropriativo.

Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di cessione/costituzione di diritti di uso pubblico sono libere da inquinamenti, servitù, pesi e altre limitazioni di qualsiasi genere, iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli o da diritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate; dovrà dichiarare, inoltre, l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose.

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.

IMMOBILIARE SUREKA S.R.L.

Via Selva, 11 - 37125 VERONA

PARTITA I.V.A. 0357854023-3

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

Bertolini Maria 11
Michele De Luca
Dina Nonyo

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. 8 - ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

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

DIRETTIVE:

1. Il progetto dovrà prevedere la conservazione delle aree a siepi o filari esistenti.

PRESCRIZIONI:

1. la VS dovrà essere ceduta all'Amministrazione e dovrà essere realizzata come parco pubblico; la fascia a VS posta fra l'area di concentrazione volumetrica e il versante collinare di san Rocchetto dovrà essere oggetto di intervento di forestazione urbana con specifiche e quantificabili funzioni di mitigazione ecologica del sistema eco relazionale
2. la strada e i parcheggi di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzati all'interno della AC;
3. dovrà essere realizzato un collegamento ciclo-pedonale che colleghi via Zavarise a via San Rocco;
4. Contestualmente alla trasformazione dovrà essere realizzato un intervento di rinaturalizzazione del torrente Quinzano all'interno del tratto compreso fra il limite nord dell'area di progetto e l'intersezione con via S. Rocco;
5. l'efficacia delle mitigazioni dovrà essere oggetto di specifica valutazione ai sensi del Dlgs 152/2006 e s.m.i.

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

1. in attuazione delle prescrizioni dell'art. 1 delle NTA e del PTCP, in sede di rimodulazione del progetto di PUA in adeguamento della variante 23 al PI approvata, in relazione ai progetti delle strade, edifici, impianti, ecc. gli elaborati progettuali dovranno contenere la previsione di specifici interventi di compensazione ambientale idonei a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente (suolo inedificato), quantificati con metodi analitici.
2. In attuazione degli articoli 46,47,48,e 50 comma 2 della NTA del PTCP, in sede di rimodulazione del progetto di PUA delle opere pubbliche di sostenibilità in adeguamento alla variante 23 del PI approvata, gli elaborati progettuali, il rapporto preliminare VAS e la VINCA dovranno: a) prevedere concrete misure di mitigazione dell'impatto degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria sul paesaggio tutelato con particolare riferimento ai coni visuali di via San Rocchetto rispetto al fondale panoramico collinare verso ovest

(Chiesa di san Rocchetto e fondovalle a Nord); b) adottare soluzioni progettuali orientate a mantenere il più possibile le caratteristiche e il ruolo eco-relazionale delle aree in trasformazione nei confronti degli habitat circostanti a sud e a ovest no edificati e l'area nucleo individuata sulla collina;

3. La convenzione allegata al PUA adottato dovrà essere rimodulata prevedendo: a) La ridefinizione del contributo di sostenibilità in rapporto alla riduzione della SUL; b) L'assunzione da parte del soggetto proponente ed il trasferimento a successori e/o aventi causa degli obblighi conseguenti all'attuazione delle previsioni progettuali nel PUA dei precedenti punti 1 e 2 in sede di presentazione dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio e comunque denominato e della sua attuazione;
4. In applicazione della legislatura vigente e dei criteri desumibili dal parere motivato screening VAS Regione Veneto n. 93 del 24/05/2019, l'approvazione del PUA è subordinata al previo ottenimento del parere favorevole della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Verona, Rovigo e Vicenza ai sensi dell'art. 28, comma 2, della legge 150/42 e successive modificazioni e integrazioni ed all'esito favorevole della procedura di screening VAS e VINCA ai sensi dell'art. 7 bis delle NTO del PI variante 23 approvata.

Gli elaborati del PUA approvati con D.G.C. n. / e aggiornati come da determina n. del di presa d'atto, assolvono alle prescrizioni di cui ai punti precedenti e rimandano le prescrizioni di cui ai punti sopraccitati al successivo perfezionamento del progetto definitivo delle Opere di urbanizzazione.

Il Soggetto Attuatore 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. Norme di Attuazione, con le modalità di cui ai successivi articoli.

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

Bertolotti Morici
Della Della

ART. 9 – PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI: superficie permeabile e densità arborea

In attuazione del PI, il PUA prevede la dotazione minima degli standard ecologico ambientali come parametrati dalle NTO del PI, riportati nella tavola e di seguito riassunti:

	S.F. (sup. fondiaria)	% SPf	SPf	N. ALBERI	N. ARBUSTI
LOTTO 1	1.386 mq	30%	416 mq.	22	22
LOTTO 2	1.374 mq	30%	412 mq.	22	22
LOTTO 3	1.349 mq	30%	405 mq.	22	22
LOTTO 4	1.353 mq	30%	406 mq.	22	22
LOTTO 5	1.389 mq	30%	417 mq.	22	22
LOTTO 6	725 mq	30%	218 mq.	14	14
LOTTO 7	1.314 mq	30%	394 mq.	20	20
LOTTO 8	1.550 mq	30%	465 mq.	15	15
TOT. LOTTI PRIVATI	10.440 mq.		3.132 mq.	159	159
AREE PUBBLICHE VERDE ATTREZZATO			4197 mq.	80	80
AREE PUBBLICHE VERDE MITIGAZIONE			3.372 mq.	121	121
TOTALE			10.706 mq.	360	360

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

- 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

AITECO COSTRUZIONI srl

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.

Via Selva, 11 - 37125 VERONA

PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

36 PROPERTY S.R.L.

Bertoldi Mario

Indri Debra

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.

Il PUA, ricorrendo i presupposti previsti dalle NTO del PI, autorizza la monetizzazione sostitutiva in luogo dell'attuazione della quota di n. Da e n. Dar per un importo di E. ; si dà atto che il soggetto attuatore ha corrisposto mediante bonifico in favore del Comune al conto corrente: la somma di euro con la seguente causale "monetizzazione quota densità arborea e arbustiva PUA ", e di cui il Dirigente dà quietanza.

ART. 10 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ai sensi dell'art. 20, commi 8 - 9 della L. R. n.11/04, il PUA ha efficacia per dieci anni decorrenti dalla data di entrata in vigore (indicare la data) e quindi sino al Prima della scadenza del termine decennale, previa domanda di proroga documentata e motivata del soggetto attuatore avente titolo, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate, cioè non servite dalle opere di urbanizzazione già realizzate.

Scaduto il termine di efficacia del piano, per le parti attuate, 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 nelle parti attuate è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo di cui al comma 1, eventualmente prorogato, è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a due anni, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13, comma 5, D.P.R. 327/2001 (T.U. Espropri).

ART. 11 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA IVA 037884 023 3

Bertoldi Maria 15

Roberto Debra

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

ART. 12 - CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE

Il soggetto attuatore, anche sulla scorta delle indagini geologiche e geotecniche preliminari effettuate sugli immobili compresi nell'ambito d'intervento e su quello di sedime dell'opera pubblica, garantisce che il sito oggetto d'intervento, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettera f) del Decreto legislativo 152/2006 non è contaminato; sulla scorta di indagini storiche, garantisce altresì che il sito non è da considerarsi, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettere g) ed h) del Decreto legislativo 152/2006, un "sito con attività in esercizio" o un "sito dismesso".

Art. 13 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA' – PROCEDURA APPLICABILE

Il soggetto attuatore, sulla base dei valori esposti nei quadri economici di progetto, dichiara che il valore stimato dei lavori, servizi e forniture previsto dal PUA, basato sull'importo totale pagabile, al netto dell'IVA, è complessivamente pari ad euro , così articolato:

- Importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento euro 1.090.000,00
- Importo delle opere di urbanizzazione secondaria euro
- Importo delle opere di sostenibilità e/o contributo straordinario euro 518.000,00

Il soggetto attuatore, dà atto che il valore complessivo delle opere di cui al comma 1 – qualunque esse siano – non raggiunge la soglia comunitaria, calcolata ai sensi dell'articolo 35, comma 9 , d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, e pertanto, esclusivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, si avvale della deroga di cui all'articolo 16, comma 2 bis, d.P.R. n. 380 del 2001.

ART. 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – OBBLIGHI GENERALI

Il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito al precedente articolo 7 ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA, per sé, successori ed aventi causa l'onere

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 1 - 37125 VERONA
PARTITA IVA.: 0357854 023 3

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

[Handwritten signatures: AITECO COSTRUZIONI srl, EGG PROPERTY S.R.L., and others]

dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio dei singoli

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva 11 37125 VERONA
PARTITA I.V.A. 0357854 023 3

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

Bertolli Maria¹⁷

Dibini Debra

Alto Lili

Dina Noviga

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, ad eccezione della fornitura e posa cavi elettrici, come elencate all'art. 18 delle NTO del PI ed in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed agli elaborati del PUA approvato.

Il Soggetto Attuatore ai fini del rilascio del Permesso a Costruire delle Opere di Urbanizzazione, si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione ed all'opera pubblica a sostenibilità, 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 agli atti dell'istanza di PdC per le opere di urbanizzazione presso la direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica.

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere, secondo i decreti attuativi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni e delle norme armonizzate europee e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 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 dovranno essere conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo e dai successivi progetti definitivi ed esecutivi approvati dal Comune.

Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo la previsione temporale prevista dal crono programma qualora allegato al PUA, progetto definitivo del Permesso di Costruire ed in conformità ai titoli abilitativi edilizi rilasciati. Qualora ricorrano cause di sospensione dei termini per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili al Soggetto Attuatore, il Soggetto Attuatore è obbligato a darne immediata comunicazione scritta e circostanziata al Comune. Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile al Soggetto Attuatore, il Comune, previa diffida ad adempiere, può realizzarle direttamente in danno al predetto Soggetto Attuatore, avvalendosi della cauzione di cui al successivo art. (Cauzione OO.UU.), comprendendo tra le spese anche quelle di eventuale riprogettazione, le spese di procedimento e l'IVA.

La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale e agli enti gestori, secondo le rispettive modalità, almeno 15 gg prima, la data di inizio dei lavori, il nominativo del professionista abilitato incaricato della Direzione dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, nonché provvedere alla sottoscrizione dell'incarico al soggetto

AITECO COSTRUZIONI srl

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A. 0357854 023 3

EGG PROPERTY S.R.L.

18

Bertoldi Mores
Orsini Orsini

Dina Novato

designato nei modi e nei termini stabiliti dal comune. Il Soggetto Attuatore si impegna in fase esecutiva a coordinare la realizzazione delle opere previste dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione intra ambito con le opere di urbanizzazione extra ambito progettate dal competente concessionario dei pubblici servizi.

Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al referente del Comune l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte del Comune di Verona, del Collaudatore e dai rappresentanti degli Enti gestori dei pubblici servizi.

Le opere di urbanizzazione extra ambito la cui realizzazione e la gestione compete al concessionario dei pubblici servizi (in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale), sono di norma progettate e realizzate, con oneri a carico del lottizzante, da parte del concessionario dei pubblici servizi; potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte dal Soggetto Attuatore previa autorizzazione in deroga dell'ente gestore espressa in sede di emissione del parere di competenza, in casi di estensioni limitate, in continuità con le opere intra ambito e comunque senza intaccare le reti esistenti ed in servizio. Per le opere non direttamente realizzate dai gestori, la vigilanza sarà effettuata secondo le modalità di cui al successivo art. Vigilanza del Comune.

Il concessionario dei pubblici servizi, successivamente alla realizzazione delle reti e al collaudo parziale delle stesse, effettuerà il collegamento delle reti realizzate direttamente dal lottizzante alle reti esistenti e la messa in esercizio. I costi di tali operazioni sono a carico del soggetto attuatore e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso previa richiesta specifica utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito del concessionario. Dovranno inoltre essere consegnati al concessionario dei pubblici servizi gli elaborati grafici di As Built in formato ".shp" (shape file) o DWG su base georeferenziata per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al Comune di Verona che esercita l'alta vigilanza ed al collaudatore l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte dei tecnici comunali, del collaudatore e dei rappresentanti degli Enti gestori.

Per le opere di urbanizzazione interne al Piano ed extrambito la cui gestione competerà ad Acque Veronesi, l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato con almeno 15 giorni di anticipo al Referente Lavori utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente. Successivamente alla realizzazione delle reti verranno eseguite a cura di Acque Veronesi le seguenti operazioni :

- l'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica;
- la verifica tecnica della rete fognaria;
- se previsto, la verifica dell' impianto di sollevamento fognario più la fornitura ed il "settaggio" dell'apparato di telecontrollo

IMMORILIARE EUREKA s.r.l.
Via Solva, 10 37129 VERONA
PARTITA IVA n. 0357854 02373
AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

Boatolbi Massimo

Proibici Debe

Sho hlk *Dina Navega*

I costi delle sopracitate operazioni saranno a carico del Soggetto Attuatore e valorizzati attraverso un preventivo, emesso previa richiesta specifica.

ART.15 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Il Soggetto Attuatore dà atto che (in sede di Accordo di Pianificazione se stipulato) il contributo di sostenibilità dovuto è stato stabilito in Euro 650.000,00 (Euro seicentocinquantamila/00).

Si dà atto che il soggetto attuatore ha già effettuato il pagamento di quota parte di detto contributo e precisamente:

- acconto pari a euro 10.000,00 (euro diecimila/00);
- eseguirà opere pubbliche a contributo di sostenibilità pari a Euro 518.000,00 (Euro cinquecentodiciottomila/00)
- pertanto la restante quota residua di contributo di sostenibilità da corrispondere è pari a euro 122.000,00 (euro centoventiduemila/00)

ovvero

Ai sensi dell'art dell'Accordo, ovvero della presente convenzione e del DUP approvato in allegato al Bilancio di previsione e.f. , tale contributo di sostenibilità è destinato alla realizzazione di opera perequativa

Il progetto definitivo dell'opera Pubblica redatto ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016, ed approvato con D.G.C. n. del prevede un importo delle opere, come rilevabile dal quadro economico approvato, pari ad euro (Euro).

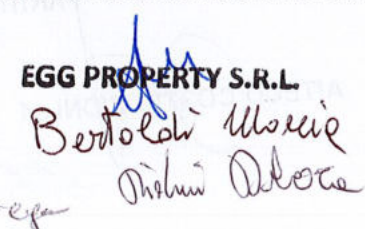
In ragione del quadro economico sopra richiamato, l'originaria garanzia fideiussoria allegata all'accordo di pianificazione stipulato in data , è rimodulata e sostituita con la garanzia fideiussoria rilasciata da in data , di Euro di importo pari alla sostenibilità residua [importo C = importo A – importo B] e comunque in grado di garantire la realizzazione dell'opera pubblica in questione.

L'utilizzo integrale della quota di sostenibilità verrà esattamente verificata dal Comune in sede di approvazione del collaudo definitivo dell'opera pubblica in relazione al valore effettivo della stessa, come effettivamente realizzata, contabilizzata e collaudata.

Qualora il valore effettivo dell'opera realizzata, come risultante dal provvedimento di approvazione del collaudo, risultasse inferiore all'importo residuo del contributo di sostenibilità come sopra indicato, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere la differenza entro e non oltre 30 giorni dalla notifica del provvedimento di approvazione del collaudo. Con la comunicazione dell'approvazione del collaudo e dopo il pagamento dell'eventuale conguaglio del contributo di sostenibilità rispetto al valore dell'opera, si provvederà allo svincolo della garanzia fideiussoria, con l'esclusione della cauzione relativa agli oneri connessi al procedimento espropriativo eventualmente in corso di svolgimento. Lo svincolo della garanzia fideiussoria per tali oneri potrà avere luogo solo una volta concluso il procedimento stesso, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo


AITECO COSTRUZIONI srl


IMMOBILIARE EUREKA S.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A. 0357854 023 3


EGG PROPERTY S.R.L.
Bertolotti Uscio
Dine Dorega

ambito.

IMMOBILIARE EUREKA S.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A. 0357854 023 3

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

Bertoldi Maria
Richi Elisa
Dina Novaga

La Ditta assume comunque a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera pubblica a corpo e non a misura, e quindi assume integralmente ed irrevocabilmente a proprio carico l'eventuale maggiore spesa che dovesse essere contabilizzata in sede di collaudo, tenendo indenne il comune di Verona da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo e manleva nei confronti di terzi creditori.

La garanzia fideiussoria potrà, con atto Dirigenziale del comune, essere ridotta su richiesta del soggetto attuatore in misura proporzionale alle fasi di realizzazione dell'opera pubblica ed agli stati di avanzamento, (o al pagamento delle rate in caso di monetizzazione) qualora le predette fasi siano previste dal progetto approvato; alla richiesta di svincolo parziale dovrà essere allegata la contabilità del direttore dei lavori, approvata dal RUP e vistata dal collaudatore in corso d'opera, fermo restando quanto precisato al punto sub 7, con riferimento agli oneri espropriativi

ART. 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO IN DEROGA AL CODICE DEGLI APPALTI

Il soggetto attuatore dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente art. 15 VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA' – PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria, deroga dalle procedure di affidamento del Codice degli Appalti, ed è conseguentemente disciplinata dalle clausole pattizie della presente convenzione.

Il soggetto attuatore si impegna ad affidare i lavori, i servizi e le forniture:

-ad operatori economici rispetto ai quali non sussistano cause di esclusione ai sensi dell'art. 80 del Codice dei Contratti, da accertare mediante autocertificazione;

-ad operatori economici in possesso dei requisiti tecnici e professionali previsti dall'ordinamento per le singole fattispecie di affidamento;

Il soggetto attuatore si impegna ad inserire nei contratti di affidamento una clausola risolutiva espressa nel caso gli operatori economici affidatari non abbiano o perdano i requisiti di cui ai precedenti punti 1 e 2.

Il soggetto attuatore si impegna ad applicare pattiziamente e consensualmente, in quanto applicabile, il Codice dei Contratti ed i provvedimenti attuativi nei confronti del Comune di Verona, con riferimento a:

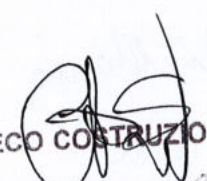
- livelli di progettazione e contenuti dei progetti;
- contabilità dei lavori;
- CIG, Smart CIG, pagamento contributo ANAC e Tracciabilità dei pagamenti;
- collaudo ed accettazione delle opere da parte del comune di Verona.

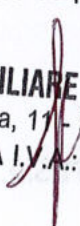
AIATECO COSTRUZIONI srl

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

EGG PROPERTY S.R.L.

22


Luca Tili


Dina Neri


Bertoldi Maria
Dina Neri

ART. 17- TRASFERIMENTI A TERZI DE GLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA'

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione senza il preventivo nulla-osta scritto a tale scopo rilasciato dal Comune, ferma restando la facoltà di trasferire liberamente a terzi la proprietà di tutto o di parte dei terreni dei costruenti edifici ricadenti all'interno lottizzazione del PUA/Comparto Convenzionato. 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 al Soggetto Attuatore cedente unitamente alla Ditta acquirente l'obbligazione solidale 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. 18 – VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA'

Le varianti al progetto delle opere di urbanizzazione e sostenibilità da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dalla Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione Comunale e dovranno essere approvate secondo le procedure applicabili alle singole fattispecie dal Codice dei Contratti e, nei casi di deroga, dalla presente convenzione.

Ai sensi dell'art. "..... Realizzazione del PUA" del Regolamento Edilizio vigente, qualora la variazione delle singole categorie di opere (primarie, secondarie, ecc.) comporti uno scostamento superiore al 10% rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa (o quadro economico) approvato in sede di PUA, la predetta variazione costituirà anche variante al PUA con obbligo di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e succ. modificaz..

Il soggetto attuatore si impegna, qualora la variante approvata comporti una maggiore spesa, ad integrare la garanzia fideiussoria entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'approvazione della variazione.

La fidejussione originaria (intestata al soggetto attuatore) potrà essere svincolata solo dopo al costituzione di nuova fidejussione da parte del successore avente titolo.

ART. 19 PROGETTO DEFINITIVO DELL'OPERA PUBBLICA/OPERE DI URBANIZZAZIONE SOPRA SOGLIA, RUP E PROCEDURA APPLICABILE

Il soggetto attuatore dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente art.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA' – PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria, secondaria e di sostenibilità sono

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva 11 - 37125 VERONA
VIA BRESCIA 11 - 0357854 023 3

assoggettate alla disciplina procedimentale del Codice degli appalti e pertanto con la sottoscrizione del presente atto assume gli obblighi previsti dal DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50 e succ. modificaz. ed integraz., come previsto dall'art. 1, comma 2, lett. e) iv e comma 3v primo periodo, del Codice.

Il Soggetto Attuatore, pertanto in qualità di stazione appaltante, nell'ambito della propria organizzazione, con nota acquisita al protocollo comunale n. del , ha già nominato formalmente il responsabile del procedimento (RUP) della predette opere ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs.n. 50/2016 contestualmente alla decisione di realizzare i lavori.

Il Soggetto Attuatore garantisce che il RUP incaricato ha i requisiti stabiliti con proprio provvedimento da ANAC e che il medesimo ha accettato contrattualmente di assumere le funzioni previste dagli art. 31-102 del D.Lgs.n.

50/2016, anche nei confronti del Comune di Verona.

Il soggetto attuatore dà atto che relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la deliberazione di approvazione del PUA è stato approvato il progetto corrispondente al primo livello di fattibilità tecnica ed economica, costituito dai seguenti elaborati:

.....

Il soggetto attuatore, si impegna ad approvare il progetto definitivo, previo rilascio del titolo abilitativo edilizio previsto, ed il progetto esecutivo previo nulla osta del Comune di Verona, secondo quanto previsto dal Codice.

Il soggetto attuatore dà atto che il progetto definitivo dell'opera pubblica di sostenibilità, verificato dal RUP ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs.n. 50/2016, acquisito al protocollo comunale al n. del , è stato approvato con D.G.C. n. / ed è costituito dai seguenti elaborati:

-
-
- Piano di manutenzione dell'opera o delle sue parti
- Cronoprogramma
- Piano di cantiere, per gli eventuali aspetti inerenti l'occupazione delle aree pubbliche
- (eventuale) Piano particellare di esproprio

ART. 20 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE - OPERA PUBBLICA – PROGETTAZIONE, APPROVAZIONE ED ESECUZIONE

Il Soggetto Attuatore, in qualità di stazione appaltante: (Quando ne ricorra il caso)

- a. nomina il progettista, il Direttore dei lavori ai sensi dell'art. 101/c.2 e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nel rispetto delle procedure previste dal predetto D.Lgs.n. 50/2016. Diversamente i relativi corrispettivi non potranno essere inseriti nel quadro

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

economico di spesa dell'intervento e quindi non concorreranno ai fini dello scomputo del contributo di sostenibilità;

b. redige, in conformità alle disposizioni dell'art. 23/c. 7 opp/c.8 D.Lgs.n. 50/2016 gli elaborati del progetto di definitivo / opp. esecutivo dell'opera pubblica in questione, utilizzando i prezzi desunti dal vigente prezziario del Comune di Verona e/o della Regione Veneto. I progetti dovranno recepire le prescrizioni/pareri/Autorizzazioni fornite dal Comune dagli altri Enti preposti ed essere corredati dai piani di sicurezza ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

c. trasmette al Responsabile del procedimento urbanistico del Comune, nei termini previsti negli accordi/convenzioni stipulati tra le parti, i progetti dell'opera pubblica in questione per l'approvazione da parte degli organi comunali competenti. I progetti dovranno essere corredati dei necessari pareri e/o autorizzazioni di legge nonché di verbale di verifica e di validazione ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs.n. 50/2016. Spetta al Comune anche l'approvazione di eventuali varianti;

d. assume a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera comprensivo dell'eventuale maggiore spesa rispetto a quella indicata nel progetto di definitivo e rispetto all'importo della fidejussione del contributo di sostenibilità, che dovesse essere quantificata nel progetto esecutivo;n

e. nel caso in cui l'intervento interessi aree comunali, formalizza all'Amministrazione Comunale la richiesta di messa a disposizione delle stesse;

f. procede all'affidamento dei lavori secondo le procedure di gara previste al TITOLO III - CAPO II D.Lgs.n. 50/2016.

g. esegue l'intervento:

- in conformità al progetto definitivo/o esecutivo approvato dall'Amministrazione e alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo alla sicurezza nel cantiere, nonché ed in conformità alle prescrizioni impartite dagli Uffici stessi, provvedendo altresì, a proprie cure e spese, alla realizzazione degli spostamenti dei servizi esistenti, aerei e/o sotterranei, interessati dai lavori;
- provvedendo alla redazione della contabilità dei lavori mutuando le indicazioni del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;

- attuando tutti gli accorgimenti necessari a garantire la viabilità nelle aree interessate dai lavori, secondo le direttive che verranno impartite allo scopo dalla Commissione per l'Alta vigilanza sentiti, se dal caso, gli Uffici della Polizia urbana e, nel rispetto del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni di approvazione del Nuovo Codice della Strada;

- in caso di mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari allo 1(uno) per mille dell'importo indicato nel progetto esecutivo, anche rivalendosi sulla garanzia prestata.

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3
25

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

Bertoldi Maria

Walter Deber

[Signature]

[Signature]

- h. tiene sollevato il Comune di Verona da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei medesimi fino alla presa in consegna degli stessi da parte del Comune;
- i. provvede a tutti gli oneri di manutenzione dell'opera e dei relativi impianti sino alla data di consegna dell'opera al Comune dopo l'approvazione del collaudo. Le opere verranno collaudate, ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici, da professionista allo scopo individuato dal Comune secondo le procedure di legge. Spetta al Soggetto Attuatore sottoscrivere il contratto di affidamento dell'incarico in questione e corrispondere le relative competenze al collaudatore incaricato dal Comune. provvede, assumendo a proprio completo carico tutte le relative spese, all'eliminazione dei difetti o mancanze di esecuzione riscontrate in sede di collaudo, nei termini ed alle condizioni stabilite dai competenti Uffici comunali. In caso di persistente inadempienza, il Comune potrà provvedere d'ufficio all'esecuzione dei necessari interventi a spese del Soggetto Attuatore medesimo, rivalendosi sulla garanzia prestata. In caso di accertate violazioni alle vigenti normative o gravi difformità nell'esecuzione dei lavori, gli uffici dell'Area Gestione del Territorio provvederanno ad adottare i necessari provvedimenti ed eventualmente a disporre la sospensione dei lavori stessi.

Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre:

- ad affidare le opere previste dalla presente convenzione a ditte iscritte alla CCIAA e qualificate e/o abilitate ai sensi di legge. Relativamente alle lavorazioni il cui importo superi i 150.000 euro l'affidamento dovrà essere riservato esclusivamente ad imprese munite di SOA, in ordine con il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni.
- con apposita autocertificazione da inviare al Comune entro 10 giorni dall'affidamento, attesta di avere affidato i lavori oggetto della presente convenzione ad imprese qualificate come sopra indicato.
- a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere e delle attrezzature. A tal fine il Soggetto Attuatore, per le opere riguardanti l'opera pubblica, si obbliga ad acquisire il CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010 e succ. modificaz. e di adempiere alle incombenze previste dalle predette disposizioni e dall'ANAC, oltre che a comunicare il CIG medesimo al Comune.

3. Le spese tecniche effettuate prima della stipula della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo sono escluse dal "valore portato a scomputo" e rimangono a carico del Soggetto Attuatore;

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

Bertolli Maria

ART.21 - ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO

In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e suoi aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo del valore delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito e secondaria, al netto di IVA, dell'onere sicurezza e dell'onere del collaudo, dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio. In via presuntiva l'importo da scomputare, salvo conguaglio, è quello derivante dal quadro economico del progetto allegato al PUA, ridotto del % per ribasso d'asta presunto, e precisamente di euro

Ai sensi della L.R. 11/2004 art. 31/c.11, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi effettivi sostenuti dal Soggetto Attuatore rispetto agli oneri di urbanizzazione e complementari in quanto, ai sensi dell'art. 20, comma 17, delle NTO del PI, i PUA devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento.

Nel caso in cui si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellari sia superiore al valore delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa, dovranno procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio entro 30 giorni dalla richiesta del Comune. In mancanza si provvederà all'incameramento di pari importo dalla fideiussione prestata

ART. 22 - CAUZIONE OO.UU.

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di Euro

(euro =costo lavori 100% intra ed extra ambito, comprensivo di eventuale onere di allacciamento per le opere di interesse pubblico + IVA 10% + oneri sicurezza + onere collaudo comprensivo di parcella collaudatore) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. ... VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA' – PROCEDURA

APPLICABILE, giusta fidejussione emessa da _____ in data .

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

Bertoldi Maria

27

Lupo Lupo

Dina Novago

Bertoldi Dora

La predetta garanzia finanziaria è estesa a tenere indenne il comune di Verona da qualunque assunzione di spesa inerente e conseguente il procedimento e tutta la somma necessaria per l'esecuzione dell'esproprio in via previsionale determinata in euro. Il Soggetto Attuatore accetta espressamente che lo svincolo della garanzia per tale somma avvenga solo una volta concluso il procedimento stesso, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito. Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore 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. Qualora il Soggetto Attuatore lo richiedesse, è fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione di concedere 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 funzionale parziale delle opere del cui importo la stessa richiedesse lo svincolo. La riduzione non può in ogni caso superare l'ottanta per cento del valore delle opere; inoltre lo svincolo della garanzia fideiussoria degli oneri connessi al procedimento espropriativo eventualmente in corso di svolgimento potrà avere luogo solo una volta concluso il procedimento stesso, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del 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.

Qualora in sede di successiva approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione vengano valutate limitate e giustificate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informativi del PUA nei limiti di cui all'art. 21 comma 2 lett. f) delle NTO del PI, relativamente ad interventi funzionali a servire la lottizzazione, qualora il valore delle opere come risultante dal quadro economico risultasse superiore all'importo sopra garantito, dovrà entro 30 giorni dalla comunicazione di approvazione ed entro la data di rilascio del titolo abilitativo, essere adeguata la polizza fideiussoria.

AITECO COSTRUZIONI srl

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37128 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

EGG PROPERTY S.R.L.

Bertolini Massimo

28

Alto Alto

Sine Nondopo

Indrii Oliva

ART.23 – ALTA VIGILANZA DEL COMUNE

Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza su tutte le fasi di progettazione definitiva per le OO.UU., affidamento e realizzazione, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione, direttamente tramite i propri uffici e avvalendosi del collaudatore. 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.

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 delle modalità e dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 24 - INCARICO DEL COLLAUDATORE ED ACCOLLO DELLE SPESE DI COLLAUDO

Il soggetto attuatore ed il comune di Verona convengono consensualmente che il collaudatore viene individuato ed incaricato dal comune. Le spese di collaudo ed il pagamento delle prestazioni previste dal disciplinare d'incarico e dell'onorario stabilito dal comune devono essere liquidate dal soggetto attuatore entro 30 giorni dalla presentazione della fattura ed allegata parcella professionale vistata dal Comune.

Il soggetto attuatore assume sin d'ora l'accollo integrale della spesa afferente le prestazioni professionali del collaudatore incaricato dal comune di Verona.

Il comune di Verona ai sensi dell'art. 1273 del Codice civile, sulla base dell'obbligazione che precede, converrà con il collaudatore incaricato che la prestazione professionale di collaudo verrà pagata integralmente, oneri previdenziali e fiscali inclusi, dal soggetto attuatore previa presentazione di regolare fattura entro 30 giorni dalla comunicazione delle risultanze del collaudo.

4. Il soggetto attuatore aderisce alla presente obbligazione e libera il Comune nei confronti del collaudatore da ogni e qualsiasi obbligo di pagamento, costituendo l'adesione alle clausole della presente convenzione condizione espressa della presente stipulazione.

ART. 25 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA

La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione (OO.UU.) è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma del Soggetto Attuatore e del Direttore Lavori.

Ai prescritti atti di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sotto-servizi come effettivamente

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
Tel. 0357854 023 3

realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg o formato aperto, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere anche allegata:

- a) apposita asseverazione da parte del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale;
- b) la rappresentazione e la contabilità finale separata delle reti del gas naturale, del servizio idrico integrato (fognature ed acquedotto), dell'illuminazione pubblica, delle reti di telecomunicazione e relativi alloggiamenti e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica e del teleriscaldamento; il collaudatore dovrà espressamente certificare il valore di costo separatamente per ogni cespite. In particolare, la rappresentazione e la contabilità finale delle reti del gas naturale, del servizio idrico integrato (fognature ed acquedotto), dell'illuminazione pubblica, delle reti di telecomunicazione e relativi alloggiamenti e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica e del teleriscaldamento dovranno essere separate e dovranno permettere al collaudatore di confermare il valore di costo riconosciuto. Tale rappresentazione è essenziale al Comune per la determinazione del costo storico in ossequio ai principi contabili vigenti e per la valorizzazione dei cespiti secondo le disposizioni tariffarie delle autorità competenti. Ai fini della rappresentazione contabile si applicano le disposizioni specifiche definite per ogni tipologia di rete da ARERA.

Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di cui al precedente articolo sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale. Qualora previsto dagli elaborati del PUA, è consentito effettuare collaudi funzionali parziali secondo la suddivisione delle opere come riportata nella TAV - " " approvata con DGC -/ e funzionale ai singoli lotti indicati nella stessa.

Al D.L. compete la certificazione della regolare esecuzione ed al Collaudatore nominato dal Comune la relazione di collaudo delle opere e della loro conformità alla normativa ed al progetto approvato.

Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera, compreso l'obbligo di effettuare sulla massicciata stradale idonee prove di carico, vistate dal Direttore dei Lavori, Ditta esecutrice e Collaudatore, a garanzia della corretta portanza della fondazione stradale; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo e lo trasmetterà al Soggetto Attuatore ed alla Commissione di Vigilanza del Comune per l'approvazione.

AITECO COSTRUZIONI srl

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

EGG PROPERTY S.R.L.

Il Soggetto Attuatore si impegna 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.

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.

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 cura e 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.

Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria, non cedute o vincolate ad uso pubblico in sede di stipula della presente convenzione, dovranno essere trasferite al Comune o vincolate ad uso pubblico, a titolo gratuito e con rogito notarile a cura e spese del Soggetto Attuatore, dopo l'approvazione del certificato di collaudo. Solo la manutenzione delle aree a verde rimane in carico al privato fino allo scadere dell'anno solare in corso.

A tal fine il 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).

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.

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.

A seguito dell'approvazione del collaudo e della presa in carico per il trasferimento delle opere di urbanizzazione rispettivamente al demanio ed 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, nonché dell'importo per la manutenzione delle aree verdi, come valutato nel Piano delle manutenzioni allegato al PdC delle OO.UU., fino allo scadere dell'anno solare in corso.

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PRO ARTY S.R.L.

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 028 3

31

Nel caso di esproprio, copia del certificato di fine lavori dovrà essere trasmessa alla Direzione Patrimonio Espropri – Ufficio Espropri e all'U.O. Estimo Beni Pubblici – con l'indicazione delle aree non utilizzate per la realizzazione dell'opera pubblica – ai fini delle attività di rispettiva competenza.

ART. 26 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo e fino alla consegna e cessione delle aree e opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e l'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Tale obbligo in carico al Soggetto Attuatore permane anche per le aree e opere soggette a vincolo di uso pubblico e cesserà solo se le stesse aree e opere passeranno al demanio (strade, parcheggio) / patrimonio indisponibile (parchi, giardini pubblici) dell'Amministrazione Comunale.

Il Soggetto Attuatore, con la stipula della presente convenzione, nelle more di cessione al Comune in sede di presa d'atto del collaudo finale, 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.

Nelle more dell'approvazione del collaudo finale e della presa in carico delle opere da parte del Comune, a fronte di collaudo impiantistico delle infrastrutture, il soggetto Attuatore autorizza gli Enti Gestori a:

- utilizzare le infrastrutture realizzate per l'esecuzione di tutte le lavorazioni necessarie;
- gestire temporaneamente la rete realizzata onde consentire l'esecuzione degli allacciamenti richiesti.

ART. 27 – RESPONSABILITÀ E PENALI

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore è l'unico responsabile per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque, nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

AITECO COSTRUZIONI srl

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

EGG PROPERTY S.R.L.

Bertoldi Maria

32

Who Will

Sine Naveja

Maria Della

In caso d'inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.

Il Comune intima per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione anche nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Sog-getto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
- c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore edilizio dalla presente convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere; in tal caso la fideiussione verrà escussa, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
- d) mancato pagamento del collaudatore e delle spese di collaudo.

Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora ed in ogni caso il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

Il Comune, nel caso di accertato ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione la cui responsabilità sia da attribuire al Soggetto Attuatore o ad imprese dal medesimo incaricate, può assoggettare il Soggetto Attuatore medesimo, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria dello 0,03% dell'importo dell'opera determinato sulla base del quadro economico del progetto definitivo/esecutivo. Tale penale si applica per ogni giorno di ritardo successivo al termine di tolleranza pari a 30 giorni rispetto alle fasi salienti indicate nel cronoprogramma allegato al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. La penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 28- PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Il Dirigente dell'Attività Edilizia - SUAP - SUEP rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati

IMMOBILIARE EUREKA S.R.L.
Via Selva, 11 37125 VERONA
PARTITA IVA 0357854 023 3

AITECO COSTRUZIONI S.R.L.

Bertolotti Marco
Michele Ruba
Dina Donato

Solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini di cui al precedente ART. 16 17 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – OBBLIGHI GENERALI e la realizzazione della massicciata stradale, documentati con apposito verbale che deve contenere l'esito delle prove di carico. Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. del .

La segnalazione del certificato di agibilità degli edifici potrà essere depositata da parte del professionista abilitato presso i competenti uffici SUAP/SUEP, solo dopo la determina del Dirigente competente di approvazione del collaudo definitivo. Alla segnalazione del certificato di agibilità degli edifici dovrà essere allegata asseverazione del Direttore dei lavori 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. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale. Qualora in sede di PUA e conseguentemente nella progettazione dei relativi permessi di costruire delle opere di urbanizzazione, il cronoprogramma di attuazione preveda 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 la segnalazione del certificato di agibilità degli edifici ricompresi nello stralcio funzionale.

ART. 29 - RINVIO A PAT, PI ED ALLE LINEE GUIDA

Per quanto non previsto dalla presente convenzione si applica il PAT, il PI e le linee guida approvate con DGC n. del vigenti alla data di stipula della presente convenzione

ART.30 – REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico del 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. 31 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

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

AITECO COSTRUZIONI srl

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A.: 0357854 023 2

EGG PROPERTY S.R.L.

34

Bertolli Mosie

Indri Oliva

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

IL DIRIGENTE

LA DITTA ATTUATRICE:

MORGANA SRL

AITECO COSTRUZIONI SRL

EGG PROPERTY SRL

SILVESTRI SANDRO

NONIEGO DINA

BERTOLDI MARIA *come proprietario
non ottusore*

RESIDORI DEBORA *come proprietario
non ottusore*

IL NOTAIO

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A. 0357854 023 3

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

Dina Nengo

Bertoldi Maria

Residori Debora

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

IL DIRIGENTE

LA DITTA ATTUATRICE:

MORGANA SRL

AITECO COSTRUZIONI SRL

EGG PROPERTY SRL

SILVESTRI SANDRO

NONIEGO DINA

BERTOLDI MARIA

RESIDORI DEBORA

IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.
Via Selva, 11 - 37125 VERONA
PARTITA I.V.A. 0357854 023 3

AITECO COSTRUZIONI srl

EGG PROPERTY S.R.L.

[Signature]

Dina Nengo

Bertoldi Maria

Debora Residori

IL NOTAIO