

studio d'architettura arch. iglis zorzi

via villa tomba n.4 - tel e fax 045/941031- 37124 (parona di valpolicella) verona
e-mail: zorzi@studioiglis.com

COMUNE DI VERONA

PROPRIETA':
Rossetto Sabrina Rossetto Patrizia

- PUA MAGGIOLINO -

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER L'URBANIZZAZIONE DI DUE
AREE SITE ALL'INTERNO DELLA ATO 3

SAN MASSIMO - via Brigata Aosta - VERONA

SCHEDA NORMA 178

Istanza del 31 luglio 2015, P.G. n°225488

progettista:

ARCH. IGLIS ZORZI

via villa tomba, n.4 - parona di valpolicella, verona

direzione dei lavori:

ARCH. IGLIS ZORZI

via villa tomba, n.4 - parona di valpolicella, verona

committente:

f.to Rossetto Sabrina

f.to Rossetto Patrizia

TAV.	descrizione:	data:	scale:
13.1	SCHEMA DI CONVENZIONE	25.01.2016	

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA
Rep. n. Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemilaquindici, 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) La sig.ra ROSSETTO SABRINA nata a Negrar (Vr) il 26/05/1987, residente in Verona - Via G. Amendola 1 - C.F.:RSS SRN 87E66 F861H;

3) La sig.ra ROSSETTO PATRIZIA nata a Negrar (Vr) il 09/08/1977, residente in Verona - Via Sardegna 19 - C.F.: RSS PRZ 77M49 F861B;

Le parti come sopra individuate ai precedenti punti 2) e 3) 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 le sig.re ROSSETTO SABRINA E ROSSETTO PATRIZIA sono proprietarie dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto comune come segue,

NCT Comune di Verona	Sup. Catastale mq.	Proprietà
Fg. 246 mn.129	1040	Rossetto Sabrina e Rossetto Patrizia
Fg. 246 mn.260	1052	Rossetto Sabrina e Rossetto Patrizia
Fg. 246 mn.762	2266	Rossetto Sabrina e Rossetto Patrizia
Fg. 246 mn.763	1810	Rossetto Sabrina e Rossetto Patrizia
Fg. 246 mn.764	281	Rossetto Sabrina e Rossetto Patrizia
Fg. 247 mn.324	65	Rossetto Sabrina e Rossetto Patrizia
Fg. 247 mn.496	24	Rossetto Sabrina e Rossetto Patrizia
Fg. 247 mn.522	325	Rossetto Sabrina e Rossetto Patrizia
Fg. 247 mn.530	125	Rossetto Sabrina e Rossetto Patrizia
Fg. 248 mn.181	53	Rossetto Sabrina e Rossetto Patrizia
Fg. 248 mn.183	9	Rossetto Sabrina e Rossetto Patrizia

- 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 31/07/2015, prot. n. 225488, domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato PUA MAGGIOLINO interessante la zona SAN MASSIMO- ATO 3 ;
- 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 Maggiolino 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.

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) PARAMETRO DI PROGETTO	7170 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1	1200 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF) LOTTO 1 MQ. 2500 LOTTO 2 MQ. 1317	3817 mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	1539 mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	281 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	1810 mq

ART. 5 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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) integrazione strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;

- c) integrazione fognature e rete acque bianche;
- d) integrazione rete idrica;
- e) integrazione rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde, compresa l'eventuale opera di sistemazione per l'area ceduta;
- h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- i) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo;

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

In particolare, in merito al sopraccitato punto g), il Soggetto Attuatore ha concesso in via anticipata l'utilizzo dell'area identificata con il mn. 763, come da atto unilaterale Tav. 13.2. Il Comune ai fini pubblici dell'utilizzo di tale area in sede di DGC/2016 ha approvato il progetto definitivo per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione descritta alla Tav. 7c e tav. 7c1 del PUA, relativa alla sola fornitura e posa di n.32 pali con fondazione in cemento armato.

Il costo per la realizzazione di tali opere sarà soggetto a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in sede edilizia.

L'area confina ad Est con il Parco Giochi Maggiolino allo stato di fatto presenta un passaggio della rete di irrigazione strutturata denominata 39/97 su sedime gravato da servitù di acquedotto. Il regolamento Consorziale approvato dalla Regione del Veneto, prevede distanze non inferiori di mt.2,00 dalle recinzioni. Al fine di regolarizzare una situazione già esistente si è proceduto con prot. n. 16704 del 13/10/2015 a richiedere al Consorzio di Bonifica Veronese la deroga alla distanza di mt.2, ottenuta con parere prot. n. in data La deroga richiesta è funzionale al posizionamento sul medesimo allineamento della precedente recinzione della nuova opera di urbanizzazione relativa alla rete di protezione per l'area verde. Al momento della cessione al Comune di Verona della proprietà del campo da allenamento e del parcheggio in permuta, la concessione rilasciata e l'eventuale canone saranno soggetti a voltura all'ente comunale.

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 alla Direzione progettazione Urbanistica Qualità Urbana 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 365 giorni dalla data di rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed a terminarli entro tre anni dalla data di inizio lavori, salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili alla Ditta Attuatrice, della cui occorrenza la Ditta Attuatrice medesima è obbligata a darne immediata comunicazione al Comune.

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

- a . impianti del gas metano per le sole parti all'esterno dell'ambito dei PUA;***
- b . impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito dei PUA ,***
- c . impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito dei PUA;***
- d . interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.***

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

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. 14" 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 E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta attuatrice con il presente atto cede gratuitamente al Comune di Verona che accetta, le aree destinate a verde pubblico/ campo di allenamento di mq. 1810 individuate al catasto terreni al foglio 246 mp. 763, come da frazionamento in data n.

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

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	1539 mq.
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	281 mq.
AREA VERDE PUBBLICO/ CAMPETTO	1810 mq.

Le spese di posa e allacciamento alla rete di n.1 contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione dell'arredo a verde nel parcheggio P1, sono a carico del lottizzante, e rimangono a carico dello stesso fino all'approvazione del collaudo delle stesse, anche parziale.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione per le aree di urbanizzazione (ad esclusione delle opere già date in consegna e/o collaudate) rimarranno a carico della Ditta Attuatrice fino alla cessione dell'area al Comune.

Il lottizzante si farà carico della voltura delle utenze, per il passaggio d'intestazione a favore del Comune di Verona, a collaudo delle stesse opere con esito favorevole.

Il Soggetto Attuatore inoltre, in sede di presentazione della dichiarazione per il rilascio dell'agibilità degli edifici realizzati nei lotti 1 e 2, si impegna ad assoggettare a vincolo di destinazione "Verde di Mitigazione (VM)", le aree a tal fine individuate. L'area soggetta a tale vincolo di destinazione non potrà essere inferiore di quella dichiarata nel PUA approvato.

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.

ART. 8 – PERMUTA DI AREE

L' accordo definitivo di pianificazione del 24/05/2013 rep. 25523 racc. n. 11151 prevede che la Ditta Attuatrice ceda al Comune di Verona la proprietà del terreno identificato catastalmente al foglio 246 mn. 764 di mq. 281 e che il Comune di Verona ceda in permuta il terreno identificato catastalmente nel foglio 246 mn.761 di mq.281.

Con Dgc 50/2015 è stata approvata l'operazione di permuta nella previsione di bilancio 2015 e bilancio pluriennale 2015/2017. Le aree oggetto di permuta sono state valutate dal competente U.O. Estimo in € 11.240,00 ciascuna come da perizia di stima del 27/07/2015.

Il mappale oggetto di permuta identificato catastalmente con il n. 764 è attraversato dal passaggio interrato della linea elettrica media tensione e bassa tensione di AGSM. Ad avvio lavori di urbanizzazione la linea verrà interrata su area stradale.

ART. 9 – ULTERIORI OBBLIGHI

La Ditta Attuatrice a fronte della possibilità concessa da parte del Comune di Verona di localizzare l'ingresso carraio del lotto n. 2 all'interno dell'area pubblica destinata a parcheggio e posta a nord del futuro nuovo Palazzetto, si impegna a realizzare a propria cura e spese la sistemazione della stessa porzione di area secondo le direttive indicate dalla Direzione LL.PP. – Progettazione e riportate alla TAV.7d del PUA. L'agibilità dei manufatti edilizi del lotto 2 dovrà essere corredata della consegna di dette opere al comune.

ART.10 – REALIZZAZIONE E CONSEGNA IN VIA ANTICIPATA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER L'AREA A VERDE / CAMPETTO DA ALLENAMENTO

La Ditta attuatrice, come specificato nella Dgc .../2016 (Approvazione PUA), si è impegnata a progettare e realizzare in via anticipata sulla base del progetto di cui alla tav. 7c e 7c1, le opere di urbanizzazione primaria riferite alla fornitura e posa di n.32 pali rastremati con zincatura a caldo per immersione, con fondazione in cemento armato, per un importo a corpo di € 19.684,00. Nell'eventualità che, in sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, il costo per realizzazione e la messa in opera di n.32 pali rastremati con zincatura a caldo per immersione con fondazione in cemento armato, risultasse di importo inferiore ad € 19.684,00 si valuterà con i tecnici dei competenti uffici del Comune di Verona se procedere con la monetizzazione o con la compensazione con la realizzazione di altre opere, fino al conseguimento dell'importo in differenza.

Il costo di tali opere sarà soggetto a scomputo degli oneri di urbanizzazione in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi all'attuazione dei due comparti edilizi residenziali previsti nel PUA.

ART. 11- DA e Dar

Sulla base dell'art.8 delle NTO- Disciplina ecologica ambientale- repertorio normativo Sez. III 2° bando per la scheda norma 178 sono previsti:

a) DA 3 arbusti/100 mq.

b) Dar 3 arbustivi/ 100 mq.

per un totale di (mq. 7170/100*3) n. 215 alberi e n. 215 arbustivi.

Dalla tav. 7b si evince che potranno essere piantumati n.189 arbustivi e n.55 alberi (II e III grandezza).

Per la parte rimanente, ai sensi della DGC 334/2012, il valore della monetizzazione per un totale di € 17.912,00 è dato da :

- **Da** previsti n. 215; messi a dimora n. 55 rimangono da monetizzare (215-55= 160)

n.160 * € 110,00/cad-uno =..... € 17.600,00

- **Dar** previsti n. 215; messi a dimora n.189 rimangono da monetizzare (215-189=26)

n.26* € 12,00/cad/uno =.....€ 312,00

TOTALE€ 17.912,00

Tale importo dovrà essere verificato in sede di rilascio dell'agibilità dei manufatti edilizi dei lotti 1 e 2 e, previa verifica con gli uffici dei LL.PP. competenti per la realizzazione dell'attiguo Palazzetto, il Soggetto Attuatore potrà richiedere di effettuare la piantumazione residua in toto o in parte nelle aree pubbliche messe a disposizione per tale scopo.

ART. 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

La Ditta Attuatrice avrà diritto allo scomputo dell'importo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria 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 175.442,39 (ved. Preventivo sommario di spesa – Tav. 14), ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dalla 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. 13 - 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.

In sede di titolo abilitativo delle opere e alla prescritta comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, laddove previsti ai sensi di legge vigente, oltre ai documenti di rito previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e succ. m. e i. e da altre leggi speciali in materia, gli elaborati delle opere e dei sottoservizi. Si specifica che alla fine lavori i proponenti allegano gli elaborati delle opere 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.

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 potrà provvedere all'esecuzione di tali opere a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

In sede di collaudo finale dovrà essere acquisita la documentazione relativa ai lavori di sistemazione a parcheggio dell'area pubblica antistante il lotto n. 2 eseguita a totale cura e spesa del soggetto attuatore. Di tali opere dovrà essere rilasciato il certificato di collaudo secondo le disposizioni, modalità e obblighi sopra citati per le opere di urbanizzazione del PUA.

ART. 14 - 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. 18, 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. 13.

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

ART. 15 - 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. 16 - 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. 15.

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

Per il lotto n. 2 l'agibilità è vincolata alla fine lavori o collaudo della sistemazione del parcheggio extra ambito.

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.

ART. 17 - 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. 18 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Attuatrice si impegna a consegnare al Comune le aree promesse in cessione di cui al precedente art. 8 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 8 mediante atto notarile contestualmente alla consegna.

Le relative spese contrattuali fanno carico alla ditta esecutrice.

ART.19 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

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

ART. 20 - CAUZIONE

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 al precedente art. 5-esecuzione Opere di urbanizzazione primaria giusta fidejussione emesse da _____ in data _____. La cauzione sarà di € _____ (_____) per la realizzazione dei pali per reti ferma-palloni ed € _____ (_____) per le altre opere a scomputo (strade-reti infrastrutturali- parcheggio P1).

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, purchè 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. 21 - 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. 22 - 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.23 - 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.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito 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 cinque anni.

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

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

ART. 24 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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

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

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

IL DIRIGENTE
LA DITTA ATTUATRICE
IL NOTAIO