

REPUBBLICA ITALIANA

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

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ presso il Municipio di Verona
, davanti a me _____, sono personalmente comparsi: --

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 e quindi per conto ed in legale rappresentanza del "Comune di Verona", avente sede in Via Pallone, 9 - ove domicilia per ragioni di servizio, ed avente codice fiscale _____, (di seguito denominata "Comune"), legittimato alla sottoscrizione del presente atto giusto decreto sindacale prot. n° _____ del _____, nonché in conformità a quanto previsto dall'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000 n° 267;-----

dall'altra

2)

dall'altra

2) Il sig. _____ nato _____ il _____, residente in _____ (____) - Via _____ - C.F.: _____;

3) Il sig. _____ nato _____ il _____, residente in _____ (____) - Via _____ - C.F.: _____;

4) Il sig. _____ nato _____ il _____, residente in _____ (____) - Via _____ - C.F.: _____;

Le parti individuate ai precedenti punti _____ nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità "Ditta attuatrice".

Detti comparenti, della cui identità personale, veste suindicata e dei cui poteri io _____ sono certo, fatta rinuncia di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale

PREMETTONO

- che la Ditta è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto comune come segue, per la quota a fianco di ciascuno indicati: Comune Censuario di Verona - Catasto Terreni Foglio 251, mappali 283, 179, 293, 176, 177, 250, 347 (ex 280 parte), 353 (ex 292), 354 (ex 280 parte, 292 parte, 289, 285, 284, 286, 278, 282 parte, 277, 276, 68, 67), 390 (ex 349), 391 (ex 349), 350 (N.C.T. ex 288 parte, N.C.E.U. ex 67 sub 13 parte), 344 (ex 282)
- che nell'ambito del PUA sono ricompresi i seguenti immobili di proprietà del Comune di Verona, individuati al Catasto terreni del predetto comune come segue, per la quota a fianco di ciascuno indicati: Comune Censuario di Verona - Catasto Terreni, Foglio 251, mappali 184, 233.
- che il Comune di Verona è dotato di PIANO DEGLI INTERVENTI approvato con D.C.C. del 23.12.2011;
- che i mappali sopra indicati sono inclusi nella SCHEDA NORMA 218 del suddetto PIANO DEGLI INTERVENTI;
- che la Ditta Attuatrice ha presentato in data 28 gennaio 2013, prot. n. 29678, domanda per ottenere l'approvazione di un PIANO URBANISTICO ATTUATIVO interessante la zona di cui alla scheda norma 218;

San Marco Costruzioni s.r.l.
Piazza Don Angelo Meneghini n. 2
37139 VERONA (Verona)
Part. I.V.A. Prot. Fisc.: 01591000236

- che in Conferenza di Servizi interna nella seduta del 28 Maggio 2013, sono stati acquisiti pareri in merito al predetto Piano Urbanistico Attuativo;
 - che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.04.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, ha adottato con deliberazione n. ____ del _____, esecutiva a' sensi di legge, il Piano _____;
 - che la Giunta, 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 Piano _____ presentato dal _____, 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 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 Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di progetto, approvati con deliberazione dalla Giunta 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 DELLA DITTA ATTUATRICE

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 Piano Urbanistico Attuativo 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 Piano Urbanistico Attuativo (PUA) così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Comunale e della schede norma oggetto di accordo di pianificazione e delle tavole di progetto sono i seguenti:

Superficie territoriale del PUA	mq	7050
Massima superficie utile lorda (SUL) realizzabile		
U1 - Abitativi	mq	5442
Superficie fondiaria dei lotti	mq	4397
Aree Pubbliche		

San Marco Costruzioni S.r.l.
 Piazza Don Agostino 10
 37139 DOSSO BUONO (Verona)
 Part. I.V.A./Cod. Fisc.: 01591090236

Superficie strade, piazze, marciapiedi, verde di arredo stradale di urbanizzazione	mq	1500
Superficie marciapiedi a standard	mq	78
Superficie parcheggi pubblici vincolati in perpetuo di uso pubblico a favore del Comune	mq	300
Superficie verde pubblico attrezzato ceduta in proprietà al comune	mq	172
Superficie verde pubblico attrezzato vincolata in perpetuo di uso pubblico a favore del Comune	mq	414
Totale Aree Pubbliche	mq	2464

ART. 5 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Attuatrice assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti e precisamente:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde;
- h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- i) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- l) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti.

Se in fase di redazione di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria fosse necessario costruire delle cabine elettriche, gruppi di riduzione di pressione gas ed acqua o nuovi accessi carrai interessando le aree a verde e parcheggio, l'occupazione del suolo derivante dalla loro realizzazione dovrà essere monetizzata, in quanto sottrae superficie destinata a standards urbanistico, senza che ciò determini variazione alla convenzione ed al PUA.

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 dalle vigenti norme statali e regionali in materia di 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. La Ditta esecutrice si impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro un anno dalla data di rilascio del Permesso a Costruire, anche per singolo stralcio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria 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 esecutrice, il Comune può realizzarle direttamente in danno alla Ditta Attuatrice, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui all'art. 17 con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta Attuatrice.

San Marco Costruzioni s.r.l.
 Piazza Don Angelo Merello 12
 37062 DOSSOPARDO (Verona)
 Part. I.V.A./Cod. Fisc.: 01591090236

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.

È fatto salva la realizzazione del parcheggio con servitù di uso pubblico adiacente alle UMI 3 e 4 per il quale si rimanda al successivo articolo (7).

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

- a) impianti del gas metano per le sole parti all'esterno dell'ambito dei PUA;
- b) impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito dei PUA;
- c) impianti di distribuzione dell'energia elettrica anche all'interno dell'ambito dei PUA, per la sola parte impiantistica (esclusi quindi interventi quali cavidotti, cabine di trasformazione per la sola parte muraria, , opere stradali, ecc.);
- 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 OO.UU.

Le varianti al progetto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dalla ditta che dall'Amministrazione Comunale.

Variazioni di importi rispetto all'importo totale del quadro economico determinato in euro 294.252,54 (duecentonovantaquattromiladuecentocinquantadue/54), 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 eccedono tali importi richiedono la presentazione di una Variante al PUA (e relativa nuova convenzione).

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

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

- strada di lottizzazione per mq 1500
- verde pubblico per mq 172
- marciapiede a standard per mq 78

per complessivi mq 1750

La Ditta Attuatrice inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 5 (Esecuzione opere di urbanizzazione), si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione di uso pubblico sulle seguenti aree destinate a :

- verde pubblico per mq 414
- parcheggio pubblico per mq 300

per complessivi mq 714

La Ditta, per se e successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume l'obbligo di manutenzione di dette aree con vincolo di uso pubblico e le relative responsabilità esonerandone il Comune.

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

San Marco Costruzioni s.r.l.
Piazza Don Antonio Merello n. 2
37062 DOSSEBUONO (Verona)
Part. I.V.A. Cod. Fisc.: 01591090236

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

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione per le aree a servizi (area verde e parcheggio) e oggetto di servitù di uso pubblico rimarranno in perpetuo a carico della Ditta richiedente.

L'area a parcheggio con servitù di uso pubblico adiacente alle UMI 3 e 4 potrà essere utilizzata per realizzare un sottostante edificio totalmente interrato. Si conviene pertanto che il rilascio del certificato di agibilità, anche parziale, degli edifici sulle UMI 3 e 4 è subordinato al collaudo, anche statico, dell'opera ed alla costituzione di perpetua servitù di uso pubblico a favore del Comune. Una volta ricevuta in consegna l'area il Comune avrà facoltà di emettere tutti i provvedimenti di regolazione della sosta, nel rispetto delle norme vigenti, che riterrà opportuni.

La manutenzione, ordinaria e straordinaria, la riparazione, la sostituzione ed ogni intervento, anche riferita agli immobili sottostanti pure se di proprietà privata, delle aree di cui al precedente comma, resta esclusivamente in perpetuo alla Ditta Attuatrice, e/o successori e aventi causa a qualunque titolo, che ne solleva espressamente il Comune, anche per tutte le conseguenti responsabilità penali, amministrative e civili.

La Ditta si riserva di trasferire le obbligazioni inerenti le aree con servitù di uso pubblico (verde e parcheggio) agli acquirenti degli immobili che verranno realizzati sulle UMI 3 e 4 che le accetteranno espressamente e che terranno esente il Comune di Verona da ogni onere.

ART. 8 – CORRISPETTIVO A COMPENSAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A VERDE E PARCHEGGIO E DELLE RELATIVE OPERE

Le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi stabiliscono in mq 30 per ogni abitante insediabile la superficie da destinare a verde e parcheggi. Le stesse N.T.O. stabiliscono per la superficie a standard parcheggio pubblico P1, mq. 1 per ogni 10 mq di SUL.

L'articolo 32 della L.R. n. 11/2004 prevede al comma 2° che le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione e qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione, prevede inoltre al comma 5° che nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle stesse con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;

Le Norme Tecniche Operative del P.I. prevedono, in coerenza alla disciplina generale dettata dalla L.R. n. 11/2004, la possibilità per il Comune di consentire ai privati la monetizzazione sostitutiva degli standard urbanistici ed opere di urbanizzazione non reperibili. In particolare l'articolo 20 comma 9 stabilisce che le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione ed al comma 10 prevede che l'Amministrazione, su richiesta dell'interessato, può consentire la monetizzazione se all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente. L'onere della cessione delle aree per il verde e parcheggi, può essere assolto quindi mediante il pagamento in denaro di una somma corrispondente al valore delle aree stesse.

La Ditta lottizzante non avendo la disponibilità di cedere tali aree per una quantità pari a 1466 mq (di cui mq 1222 a verde, e mq 244 a parcheggio) a fronte dei 2430 dovuti (1886 mq verde, 544 parcheggio) ha richiesto e ottenuto la monetizzazione delle stesse per un importo complessivo di Euro 117.280,00 (dicesi euro centodiciassettemiladuecentottanta/00 - così calcolati mq 1466 x € 80,00 / mq ai sensi della Deliberazione della Giunta Comunale n.334 del 12 settembre 2012.).

San Marco Costruzioni s.r.l.
Piazz. Don Angelo Menegazzin, 2
37062 DOSSENA (Verona)
Part. I.V.A. Cod. Fisc.: 01591090236

A seguito della monetizzazione delle aree di cui al precedente comma, per la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione da destinare a parcheggio (nella misura prevista dalle N.T.O. del P.I.) ed a verde attrezzato (per la rimanente superficie), la quantificazione dei costi unitari medi calcolata in base agli importi al mq. (ai sensi della Deliberazione della Giunta Comunale n.334 /2012 è di seguito riportata:

Destinazione	Superficie MQ	Costo E./mq	Totale Euro
verde attrezzato	1222	76,00	92.872,00
Parcheggio	244	64,00	15.616,00
TOTALE			108.488,00

In alternativa al versamento della totale somma pari ad **€ 225.768,00** (settecentosessantotto/00 dicesi euro duecentoventicinquemila) dovuta per la mancata cessione delle aree a verde e parcheggio e delle relative opere, la Ditta, si assume l'impegno di realizzare, sulla base del progetto allegato/di progetti preliminari, definitivi ed esecutivi redatti a cura e spese del soggetto medesimo ed approvati dal Comune di Verona le seguenti opere: _____.

Le opere verranno realizzate a cura della Ditta nel rispetto delle disposizioni stabilite dal D.L.vo 12 aprile 2006, n. 163 Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE, ed pertanto la ditta assume la qualifica di Stazione Appaltante ai sensi dell'articolo 3 comma 33 del D.L.vo 163/2006. Si applicano inoltre le disposizioni di cui alla deliberazione di Giunta Comunale 307/2009.

Inoltre si conviene che in ogni caso ove la Ditta ottenga risparmi rispetto al quadro economico approvato, essa sarà tenuta a corrispondere al Comune la differenza con la spesa effettivamente sostenuta, determinata dal risultato emergente dalla contabilità finale positivamente "collaudata", in numerario o, previa decisione del competente organo comunale, in ulteriori opere.

Le modalità per il pagamento saranno determinate con provvedimento del Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale, come pure i relativi termini decorsi i quali il Comune di Verona provvederà senza ulteriore avviso o indugio ad escutere la somma dalle garanzie all'uopo prestate.

ART. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

La Ditta lottizzante avrà diritto allo scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione in euro **402.740,54** così calcolati: 294.252,54 euro (importo derivante da preventivo sommario di spesa opere di urbanizzazione ed extrambito) + 108.488 euro (monetizzazione sostitutiva della mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria).

Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dalla ditta esecutrice 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. 10 - COLLAUDO

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

Successivamente al rilascio del permesso di costruire le opere di cui al precedente art. 5 (cinque) sono sottoposte a collaudo in corso d'opera

San Micro Costruzioni s.r.l.
 Ditta Don Angelo Meneghini 2
 37062 DOSSOBUONO (Verona)
 Part. I.V.A. Cod. Fisc.: 01591090236

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

Alla prescritta comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti 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 a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

Il collaudatore redigerà gli atti di collaudo nel rispetto delle disposizioni del D.L.vo 163/2006 e del D.P.R. 207/2010.

ART. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo di cui all'art. 5 (cinque) e fino alla consegna di cui al successivo art. 15 (quindici), tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione e all'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico della ditta esecutrice. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'ultimo comma del precedente art. 10 (dieci).

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

ART. 12 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

La Ditta Attuatrice si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria, con la apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata in Comune e controfirmata dal Dirigente del Coordinamento pianificazione Territoriale.

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

Il Dirigente del SUEP rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati previsti sulle UMI 3 e 4 solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini di cui al precedente art. 12 (dodici) e la realizzazione della massicciata stradale documentati con apposito verbale.

San Marco Costruzioni s.r.l.
Piazza Don Andrea Menegazzi n. 2
37062 DOSSOBUONO (Verona)
Part. I.V.A. Cod. Fisc.: 01591090236

I certificati di agibilità, anche parziali, relativi ai fabbricati realizzati sulle UMI 3 e 4 potranno essere rilasciati solo dopo la determina del Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale di approvazione del collaudo definitivo.

Il Dirigente del SUEP potrà rilasciare il permesso di costruire dei fabbricati previsto sulle UMI 1 e 2 dopo la stipula della presente convenzione.

In ogni caso il rilascio del certificato di agibilità, anche parziale, dei fabbricati realizzati nel PUA oggetto della presente convenzione è subordinato alla attivazione da parte del gestore del servizio della cabina di trasformazione prevista dal PUA relativo alla scheda norma n.67 o, in alternativa alla attestazione da parte dell'ente gestore, che la rete esistente è sufficiente a sopportare il carico del nuovo edificio.

ART. 14 - VIGILANZA

Per verificare il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, sarà nominata dall'Amministrazione, con oneri a carico del Soggetto Attuatore, una apposita commissione di vigilanza composta da tre membri, scelti fra Tecnici Dipendenti del Comune di Verona, dei quali almeno uno con la qualifica di Funzionario.

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 di affidamento 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 all'organo di collaudo, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico. Ferme restando in capo al Soggetto Attuatore le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori.

ART. 15 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Attuatrice si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui al precedente art. 5 entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione del collaudo del collaudo con esito favorevole.

La ditta Attuatrice si impegna inoltre a perfezionare il trasferimento e la costituzione di servitù perpetua di uso pubblico, delle aree descritte all'articolo 5 e 7 mediante atto notarile entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione del collaudo del collaudo con esito favorevole.

Le relative spese contrattuali fanno carico alla ditta esecutrice.

ART. 16 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Attuatrice si impegna per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli oneri derivanti dalla presente Convenzione, senza il preventivo nulla-osta scritto all'uopo rilasciato dal Comune. 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.

San Marco Costruzioni s.r.l.
Via Don Angelo Melega, 2
37062 DOSSOBUONO (Verona)
Part. I.V. Cod. Fisc.: 01591090236

ART. 17 - CAUZIONE

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, la Ditta lottizzante costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di Euro 520.020,54 pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 5 e 8 e 9 giuste n.2 fidejussioni bancarie/assicurative in data emesse dalla

In dettaglio:

- fideiussione n.

per l'importo di € 294.252,54. (duecentonovantaquattromiladuecentocinquantadue/54) in favore del Comune di Verona a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.5.

- fideiussione n.

per l'importo di € 225.768 (duecentoventicinquemilasettecentosessantotto/00) in favore del Comune di Verona a garanzia della realizzazione delle opere nella terza circoscrizione in alternativa alla monetizzazione di cui al precedente art.8.

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 tutto quanto prescritto dalla presente convenzione.

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.

Il Soggetto Attuatore Attuatrice si obbliga inoltre a far costituire al Soggetto Attuatore esecutrice delle opere, polizza assicurativa a copertura della garanzia decennale prevista dall'articolo 1669 del codice civile per la rovina totale o parziale delle opere ovvero per i danni derivanti da gravi difetti di costruzione, per tutte le opere oggetto della presente convenzione, con validità dalla data di approvazione, espressa o tacita, del certificato di collaudo e per un importo pari al venti per cento del valore delle opere. La garanzia sarà costituita a favore del Comune di Verona.

ART. 18 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

In applicazione dell'art.4 -Criteri e limiti di flessibilità del PI, il provvedimento di approvazione del PUA ha modificato il provvedimento di approvazione del PUA ha modificato le previsioni della scheda norma apportando un incremento massimo del 15% della SUL, pertanto l'incremento di SUL è assoggettato al contributo di sostenibilità di cui all'art.157.

La ditta Attuatrice, in attuazione dell'art.157 - Contributo di sostenibilità delle NTO del PI contribuisce al finanziamento delle opere pubbliche previste dal PI per l'importo di euro Euro **30.720 euro**.

San Marco Costruzioni s.r.l.
Via Don Antonio Merello 22
37062 DOSSELE (Verona)
Part. I.V.A. Cod. Fisc.: 01591090236

Importo così determinato: Euro 80,00 (valore indicato nell'art. 157 – Contributo di sostenibilità delle NTO riferito alla destinazione residenziale della zona territoriale n. 4 – borgo Milano – San Massimo) moltiplicati per la S.U.L. 384,00 mq.

Tale importo è stato pagato tramite bonifico bancario ordinario n....., intestato a Comune di Verona, su conto corrente di Unicredit Banca, avente il seguente IBAN: IT96B0200811725000003465410 la causale del versamento sarà "Contributo di sostenibilità (ex articolo 157 NTO del PI) – scheda norma n. 218/Bando 2.

ART. 19 – 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. 20 – 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. 21 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

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

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

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. 22 - 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.

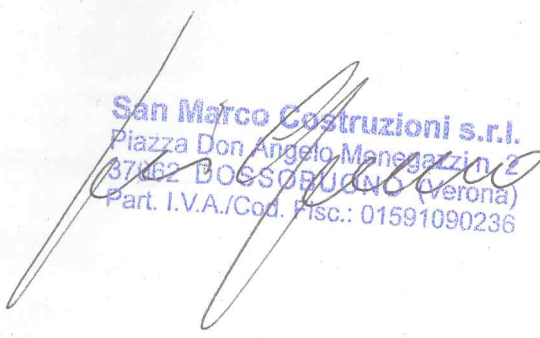
L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal PI medesimo, salvo che i relativi lavori siano oggetto della presente convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace mediante rogito notarile, registrata e trascritta. Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore delle disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.

ART. 23 – REGIME PATRIMONIALE

* A' sensi della legge 19/05/1975 n° 151 le parti contraenti confermano il proprio regime e stato in precedenza indicati. I comparenti dispensano me _____ dalla lettura di tutti gli allegati. Richiesto io _____ ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su n° ____ (____) pagine intere e quanto fin qui della presente tredicesima, in carta resa legale mediante applicazione di marche da bollo, e lo stesso viene da me letto alle parti che lo approvano a mia domanda e meco lo sottoscrivono. -----

San Marco Costruzioni s.r.l.
Piazza Don Angelo Manegazzi 2
37062 COSSUGUONO (Verona)
Part. I.V.A./Cod. Fisc.: 01591090236

IL DIRIGENTE
LA DITTA ATTUATRICE
IL NOTAIO


San Marco Costruzioni s.r.l.

Piazza Don Angelo Menegazzi n. 2

37062 BOSSO DUGNO (Verona)

Part. I.V.A./Cod. Fisc.: 01591090236