

COMUNE DI
VERONA
PROVINCIA DI
VERONA

testo

DOC.G-01.01

(annulla e sostituisce DOC.G.01.00)
PALAZZINA_PUA269122

revisione

01 - 04.03.2013

02 - 05.04.2013

03 -

04 -

scala

disegno

data 10.11.2012

aggiornato 05.04.2013

file

PALAZZINA:269122_PUA_DOC:G01.02_COP
CONV_05.04.2013.DWG

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PALAZZINA 269+122

collaboratori

INFRATEC consulting engineering S.r.l. viabilità

IN.TEC tecnologie integrate S.r.l. infrastrutture

STUDIO NUCCI & ASSOCIATI geologia

GEOM. PIPPA LUCIO topografia

oggetto

SCHEMA CONVENZIONE

progettista Arch. Michele Segala

progettista Arch. Alfredo Pasquetto

direttore dei lavori Arch. Michele Segala

committente SISTEMA S.P.A. e CATERINA S.R.L.



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

L'anno **duemila**_____, 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) 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 i signori _____ sono proprietari 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 _____ - Mapp.le n° _____
- 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 Riferimenti a provvedimenti approvati riferiti all'iter urbanistico;

- che la Ditta Attuatrice ha presentato in data _____, prot. n. _____, domanda per ottenere l'approvazione di un piano _____ interessante la zona _____;

- 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 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 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 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 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 _____ così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Comunale, della

scheda norma oggetto di accordo di pianificazione e della tavola di progetto sono i seguenti:

Superficie territoriale comparto		mq	52897.9
Massima superficie utile lorda (SUL) realizzabile			10250
U1	- Abitativi	mq	5338
U2	- Commerciali	mq	3994
U3	- Terziari	mq	918
Superficie fondiaria dei lotti		mq	33065.9
Aree Pubbliche			
Superficie strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili e verde di arredo stradale di urbanizzazione		mq	4480
Superficie strade, marciapiedi, piste ciclabili e verde di arredo stradale a contributo di sostenibilità		mq	5940
Superficie parcheggi pubblici ceduti in proprietà al comune		mq	2042
Superficie parcheggi privati vincolati in perpetuo di uso pubblico a favore del Comune		mq	4777
Superficie verde pubblico attrezzato ceduta in proprietà al comune (parco)		mq	7310
Superficie verde pubblico attrezzato vincolata in perpetuo di uso pubblico a favore del Comune		mq	0
Superficie per cabina di trasformazione dell'energia elettrica da cedere al Comune		mq	60
Superficie per altri servizi pubblici da cedere al Comune			0
(specificare quali servizi uno per uno)		mq	
Totale Aree Pubbliche		mq	19832
Verde privato di mitigazione con vincolo perpetuo di inedificabilità assoluta a favore del Comune		mq	3607

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 attrezzato;
- h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);
- r) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;

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 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. 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.

La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.

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

- a) impianti del gas metano per le sole parti all'esterno dell'ambito dei PUA;
- b) impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito dei PUA ,
impianti di pubblica illuminazione all'interno dell'ambito dei PUA, per la sola parte impiantistica (esclusi quindi interventi quali cavidotti, plinti, opere stradali, ecc.);
- c) impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito dei PUA;
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 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le varianti alle 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 totale del quadro economico non possono essere approvati fatta eccezione per le varianti per perizie suppletive di importo non superiore al 10% del costo complessivo risultante dal quadro economico. Varianti che eccedano tali importi richiedono la presentazione di una Variante al PUA (e relativa nuova convenzione)

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

- Mapp.le n° _____ di mq. _____ parcheggio e zone di manovra;
- Mapp.le n° _____ di mq. _____ verde pubblico
- Mapp.le n° _____ di mq. _____ viabilità mq. _____.

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 occorrenti per le opere di urbanizzazione così catastalmente identificate:

- Mapp.le n° _____ di mq. _____ parcheggio e zone di manovra;
- Mapp.le n° _____ di mq. _____ verde pubblico

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, sarà a carico del Comune stesso.

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 oggetto di servitù di uso pubblico rimarranno in perpetuo a carico della Ditta richiedente.

ART. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

La Ditta Attuatrice avrà diritto allo scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione fino all'ammontare dello 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

ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione.

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. 9 - 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

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.

ART. 10 - 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. 9 (nove).

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

ART. 11 - 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 e/o SUAP accetterà 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. 11 ~~e la realizzazione della massicciata stradale~~ documentati con apposito verbale, e comunque secondo le successive indicazioni

le Unità minime di Intervento potranno essere aggregate tra loro o realizzate singolarmente, secondo i seguenti criteri:

a. UNITA' minima di intervento 01 "FABBRICATO A; SUL MISTA":

- rilascio del permesso di costruire in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1;
- inizio lavori in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1;
- rilascio agibilità al collaudo, anche parziale, dello stralcio 1.

b. UNITA' minima di intervento 02 "FABBRICATO B; SUL MISTA":

- rilascio del permesso di costruire in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1;
- inizio lavori in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1;
- rilascio agibilità al collaudo, anche parziale, dello stralcio 1.

c. UNITA' minima di intervento 03-04-05 "ERS":

- premessi che l'unità minima di intervento possono essere attuate singolarmente o aggregate tra loro;
- rilascio del permesso di costruire anche per singola UMI in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1 e 2;
- inizio lavori anche per singola UMI in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1 e 2;
- rilascio agibilità anche per singola UMI al collaudo, anche parziale, dello stralcio 1 e 2;
- la UMI 03 sarà realizzata contemporaneamente alla realizzazione della prima UMI tra le UMI 04 e UMI 05.

d. UNITA' minima di intervento 04 "EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA":

premessi che l'unità minima di intervento può essere attuata singolarmente o aggregata tra loro e precisamente UMI 07, UMI 08, UMI 09, UMI 10, UMI 11, UMI 12, UMI 13, UMI 14;

- rilascio del permesso di costruire anche per singola UMI in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1 e 2;
- inizio lavori anche per singola UMI in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1 e 2;
- rilascio agibilità anche per singola UMI al collaudo, anche parziale, dello stralcio 1 e 2;
- la UMI 07 sarà realizzata contemporaneamente alla realizzazione della prima UMI

I certificati di agibilità relativi a ogni lotto potranno essere rilasciati solo dopo la determina del Dirigente del Coordinamento P.T. di approvazione del collaudo definitivo.

Qualora la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere 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.

Il collaudo finale delle opere extra ambito, di cui al successivo articolo 18 dovrà, in ogni caso, essere ottenuto contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici oggetto del presente accordo. Nel caso l'attuazione fosse articolata in comparti omogenei di attuazione, la realizzazione delle opere extra ambito di cui al precedente periodo dovrà avvenire in modo funzionale a tale comparto

ART. 13 - VIGILANZA

Per verificare il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, sarà nominata dalla 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 uno almeno 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 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 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. 14 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Attuatrice si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui al precedenti artt. 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 delle aree descritte all'articolo 4 e 7 mediante atto notarile entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo con esito favorevole.

Le relative spese contrattuali fanno carico alla ditta esecutrice.

ART. 15 - 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. Il detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune permarrà in capo alla Ditta cedente l'obbligazione solidale unitamente alla Ditta acquirente della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.

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

ART. 17 - CAUZIONE

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

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.

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.

ARTICOLO 17 - DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE AD ERP (SOLO IN CASO DI PRESENZA DI DESTINAZIONI RESIDENZIALI)

In applicazione delle prescrizioni del Repertorio Normativo del P.I. per la scheda 269 una parte della Superficie Utile Lorda residenziale, pari a mq 2.350, realizzata dal P.U.A. viene destinato ad ERS.

In particolare gli interventi sono individuati nello stralcio _____.

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

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

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

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

E' consentito l'aggiornamento del prezzo sopraindicato mediante l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, intervenute tra il momento di formazione del prezzo indicato ed avvenuto con la stipula della presente convenzione, e la data dei futuri rogiti notarili di compravendita a terzi che avranno ad oggetto le singole unità abitative con relative pertinenze di cui al presente articolo.

Ai sensi di tale L.R. 42/99 e per la quota volumetrica afferente l'edilizia ERP, il Soggetto Attuatore successori ed aventi causa, è esonerata dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione.

ARTICOLO 18 - CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ - COLLAUDO - FIDEJUSSIONE - TERMINI DI REALIZZAZIONE - PENALI

In applicazione dell'articolo 157 delle N.T.O. del P.I. l'accordo sottoscritto il _____, prevede a carico del Soggetto Attuatore un contributo di sostenibilità ammontante ad € 877.070,00 (dicesi euro _____) di cui € 87.707,00 (dicesi euro _____) versati all'atto della stipula e la rimanente parte (€ 789.363,00 dicesi euro _____) da destinarsi alla realizzazione di un'opera pubblica costituita dall'inserimento di una nuova rotatoria, nella modifica alla viabilità esistente, alla realizzazione di pista ciclo-pedonale e marciapiedi, demolizione e rifacimento manufatti idraulici e tutte le opere infrastrutturali necessarie per considerare l'opera finita e fruibile .

Per la realizzazione di tale opera, il Soggetto Attuatore con la sottoscrizione della presente convenzione si impegna a cedere gratuitamente e trasferire al Comune di Verona che accetta, le aree destinate a sede stradale (demanio stradale) di seguito identificate:

foglio	m.n.	mq	den.	Destinazione	Acquisita

Le aree da cedere sono in catasto allibrate al Soggetto Attuatore cedente, come risulta dai certificati catastali.

Garantisce la cedente la piena proprietà, disponibilità e libertà da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, compreso quello spettante allo Stato per l'imposta patrimoniale, degli immobili alienati, rispondendo ai sensi di legge per l'evizione e le molestie, ed autorizza la voltura e la trascrizione del presente atto, con rinuncia all'ipoteca legale.

Le aree, come sopra identificate, rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del soggetto attuatore, restandone esente il Comune di Verona, sino alla formale consegna, anche anticipata, al Comune.

Essendo prevista la realizzazione di opere d'interesse pubblico, si applicano le seguenti disposizioni.

Il Comune ed il Collaudatore incaricato dal Comune a spese del soggetto attuatore, effettueranno controlli in corso d'opera dei lavori.

Il collaudo in corso d'opera ed il controllo in corso d'opera di dette opere sarà eseguito con le modalità previste dal precedente articolo 6.

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere a contributo di sostenibilità è costituita, in sede di accordo, da fideiussione bancaria o assicurativa come segue (estremi della/e

garanzia/e prestate), per un importo pari ad €. _____ (dicesi euro _____/00) pari cioè all'importo del contributo di sostenibilità non versato.

La garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'articolo 1944 del Codice Civile e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Verona.

La garanzia cesserà soltanto dopo che il Soggetto Attuatore sarà dichiarata assolta da ogni obbligo come previsto dal presente articolo.

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.

Le opere a contributo di sostenibilità dovranno essere eseguite, a esclusiva cura e spese del soggetto attuatore, nel rispetto delle vigenti norme in materia di contratti pubblici.

Poiché Il soggetto attuatore è costituito da una pluralità di soggetti viene deputato a svolgere le procedure di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere soggette alle norme sui contratti pubblici (individuazione del soggetto che assume la qualifica) che pertanto assume la qualifica di Stazione Appaltante ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 32 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e s.i.m. .

Le opere a contributo di sostenibilità dovranno comunque essere eseguite da soggetti in possesso di certificazione S.O.A..

In ogni caso, anche ai fini dell'esercizio di vigilanza e controllo, i documenti afferenti l'esecuzione dei lavori, di contabilità e di collaudo, sia delle opere di urbanizzazione che delle opere a contributo di sostenibilità , dovranno essere compilati in conformità con quanto previsto dal Regolamento di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, e messi a disposizione e consegnati in copia al collaudatore delle opere nominato dal Comune ed agli uffici comunali; in caso di inottemperanza, a seguito di apposita diffida, i lavori potranno essere sospesi.

Entro trenta giorni dalla data inizio dei lavori, dovranno essere consegnati al collaudatore delle opere nominato dal comune le copie dei contratti sottoscritti con le Ditte esecutrici per la realizzazione delle opere stesse, in caso di inottemperanza i lavori potranno essere sospesi.

Eventuali modificazioni alle caratteristiche delle opere che siano richieste in corso d'opera dal Comune per motivi di ordine generale o per sopravvenute esigenze tecnologiche, e che rientrino nella nozione di variante in corso d'opera ai sensi dell'articolo 132 del D.L.vo 163/2006 e s.i.m. saranno eseguite dal Soggetto

Attuatore senza modifica della presente Convenzione, nel rispetto di quanto previsto del D.P.R. 207/2010, previo parere favorevole del Collaudatore nominato dal Comune.

Nei casi di modificazioni che superino le previsioni di cui al precedente comma, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare apposita variante.

Resta fatta salva l'acquisizione del titolo abilitativo, qualora le varianti richieste rientrino nelle ipotesi per le quali il rilascio del titolo è obbligatorio prima della loro esecuzione, anche con riferimento alla citata autorizzazione paesaggistica.

Per l'alta sorveglianza si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 6.

Si concorda inoltre fra le parti, a mente della deliberazione di Giunta Comunale n. 307/2009, fra le parti che ove il Soggetto Attuatore ottenga risparmi nella realizzazione delle opere a contributo di sostenibilità essa sarà tenuta a corrispondere al Comune la differenza fra la spesa effettivamente sostenuta e la somma convenzionalmente convenuta determinata dal risultato emergente dalla contabilità finale positivamente " collaudata " in numerario o, previa approvazione della Giunta Comunale, in ulteriori opere.

Il soggetto attuatore e il Comune concordano che la mancata ultimazione delle opere di cui al presente articolo entro il termine fissato comporta, fatta salva ogni altra sanzione o risarcimento danni, anche d'immagine dovuti al Comune, una penale a carico del soggetto attuatore.

La penale è pari all'uno per mille (1/1000) dell'importo del contributo di sostenibilità per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo. La penale comunque non potrà essere superiore al venti per cento (20/100) dell'importo del contributo di sostenibilità.

La penale verrà irrogata dal Comune in sede di approvazione degli atti di collaudo e versata entro il termine perentorio di trenta (30) giorni dalla richiesta del Comune. Decorso detto termine il Comune escuterà l'importo della penale dalle garanzie costituite.

ART. 20 – 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. 21 – 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. 22 – 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. 23 - 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.

ART. 24 - 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. -----

IL DIRIGENTE

LA DITTA ATTUATRICE

IL NOTAIO

I