

COMUNE DI VERONA

PUA - SCHEDA 34

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER URBANIZZAZIONE DI
AREA SITA IN ATO 3 - VERONA - Via San Marco**

Soggetto Attuatore :

Sig.ra Marcolini Rosa

Sig. Martinelli Tullio

Progettista :

Arch. Paolo Richelli
Lungadige Panvinio, 17 - Verona
Tel. 045 - 590050
e-mail : studio@architettorichelli.it
Iscrizione Ordine Architetti PPC di Verona : N° 499

Collaboratore :

Arch. Lucia Giavina

SCHEMA DI CONVENZIONE :

11

REV N. : 03

Data : OTTOBRE 2018

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

L'anno duemila____, il giorno ____ del mese di _____ In Verona, Via _____
presso _____, davanti a me _____ Notaio, si sono costituiti: --

da una parte

1) L'arch. Paolo Boninsegna, nato a _____ (____) il _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa del Comune di Verona ed in rappresentanza del **Comune di Verona**, con sede in Verona (VR), Piazza Brà n.1, ove domicilia per la carica, con il numero 00215150236 di codice fiscale, (di seguito denominato "Comune"), legittimato alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'articolo 107 comma 3 lett. c) del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ed in esecuzione del Decreto del Sindaco del Comune di Verona in data _____, n. _____ di Rep.

dall'altra

2) Il signore Martinelli Tullio nato a _____ il 12/02/1932, residente a _____ in via _____
_____ nella sua qualità di comproprietario.

3) La signora Marcolini Rosa nata a _____ il 14/10/1934, residente a _____ in via _____ nella sua qualità di comproprietario.

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

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

PREMETTONO

- che il Soggetto Attuatore è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto Comune come segue,

Marcolini Rosa

Tullio Martinelli

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale
1	Martinelli Tullio/Marcolini Rosa	251	723	98
2	Martinelli Tullio/Marcolini Rosa	251	726	378
3	Martinelli Tullio/Marcolini Rosa	251	735	127
4	Martinelli Tullio/Marcolini Rosa	251	737	37
5	Martinelli Tullio/Marcolini Rosa	251	738	849
6	Martinelli Tullio/Marcolini Rosa	251	740	29
7	Martinelli Tullio/Marcolini Rosa	251	741	231
8	Martinelli Tullio/Marcolini Rosa	251	742	4.151
9	Martinelli Tullio/Marcolini Rosa	251	Parte ST 2 (parte della strada vicinale di Via Sogare)	70
TOTALE AMBITO di PUA in proprietà				5.970 mq

- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con DGRV n. 4148 del 18.12.2007 e PI approvato con DCC n. 91 del 23.12.2011 , Var. 22 approvato con DCC 8 del 16.02.2017 e Var. 23 adottata con DCC 31 del 21.06.2018) ;

- che il Soggetto Attuatore ha presentato in data 10.03.2017, prot. n PG 78839 PG 78845 PG 78851 PG 78859 e successive integrazioni domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "PUA SN 34" interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n.34 , ricadente a Verona Via San Marco, in attuazione dell'Accordo pubblico privato stipulato in data 24/10/2012, notaio Luigi Giuffrè;

- che in data 28.07.2016 con Delibera di Consiglio Comunale n.43 è stata adottata con emendamenti la Variante n.22 al PI ed in data 16.02.2017 con D.C.C. n.8 è stata approvata con emendamenti, resa immediatamente eseguibile, pubblicata in data 02.03.2017 ed efficace dal 17.03.2017. Ai sensi del comma 6 bis dell'art.2 delle NTO della Variante 22, sono confermate le schede norme già approvate dalla Giunta stipulate con atto pubblico, che hanno versato tutto o in parte il contributo di sostenibilità finalizzato alla realizzazione della città pubblica, previa verifica della loro sostenibilità e compatibilità agli indirizzi ed alle norme del PTRC, PAQE e PTCP;

- che in data 11.05.2017 con DGC n. 174 la Giunta comunale ha dato atto della verifica della sostenibilità e della compatibilità delle schede norma agli indirizzi ed alle norme del PTRC, PAQE e PTCP e che gli accordi relativi alle schede norma confermate non necessitano di ulteriore approvazione da parte della Giunta poiché i termini contrattuali sono già stati approvati prima delle stipule degli stessi, stabilendo la necessità di stipulare degli accordi confermativi integrativi limitati alla ridefinizione dei termini di scadenza e prescrivendo che per gli interventi per cui sia già stata presentata istanza di PUA, ma non ne sia ancora intervenuta l'adozione, l'accordo confermativo/integrativo dovesse essere sottoscritto prima dell'adozione del PUA stesso;

- che in data 21/07/2017 il Soggetto Attuatore ha sottoscritto l'accordo confermativo/integrativo dell'accordo di pianificazione sopra citato, con n. repertorio 103300 notaio Luigi Giuffrè RACC 16567 registrato presso

Marcin Sze

Luigi Giuffrè

l'Agenzia delle Entrate di Verona l' 31/07/2017 al n. 16963 Serie 1T e trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Verona il 01/08/2017 RG n. 32052 RP 21376 per la Scheda Norma 34;

- che in data 04/08/2017 protocollo n. 240925, perfezionata con Istanza 06.11.2017 PG 338696 PG 338698 PG 338699 e successive integrazioni è stata presenta richiesta di definizione del PUA n. 34 di cui all'istanza del 10 marzo 2017 prot. 78839 e seguenti, con verifica della conformità degli elaborati di PUA alla disciplina urbanistica di cui alla Variante n.22;

- che la presente convenzione è sottoscritta nel termine fissato nella delibera di approvazione;

- 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 adottato il PUA e con deliberazione n° ____ del _____, ha definitivamente approvato il PUA denominato Scheda Norma 34 ed il progetto di fattibilità tecnico ed economico delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore nonché lo schema di convenzione urbanistica;

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

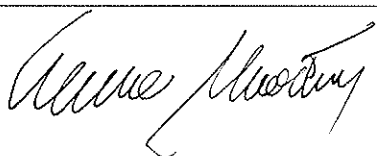
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La presente convenzione, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e dell'accordo di pianificazione evidenziato in premessa, disciplina i rapporti giuridici e pattizi tra Comune e Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e successive modificazioni.
3. Il Soggetto Attuatore 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) citate in premessa oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati.
4. Il Soggetto Attuatore dichiara che i suddetti beni immobiliari in proprietà non gravano precedenti o provvedimenti amministrativi in materia o giudiziari, servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire l'attuazione del PUA.
5. **Il PUA interessa altresì:**

- La porzione di Strada Vicinale – Via Sogare – ricompresa nell'ambito perché oggetto di opere che coinvolgono le infrastrutture a rete; per l'esecuzione di dette opere è stato acquisito l'assenso del frontista sul lato ovest della stessa - Istituto Don Calabria - allegato alla documentazione nel PUA (Fascicolo 9 – Norme Tecniche di Attuazione).

TOTALE AMBITO di PUA in proprietà				5.970 mq
10	Terzi – (Atto di assenso allegato NTA)	251	Parte ST 2 (parte della strada vicinale di Via Sogare)	70
TOTALE AMBITO DEL PUA				6.040 mq



- **Aree di proprietà comunale extra ambito come di seguito identificate:**

	Proprietari	Foglio	mapp.	Sup. Catastale	Sup. Reale
Extra ambito PUA	Comune di Verona	243	Parte di ST 27 (parte di Via San Marco)		463 mq
Extra ambito PUA	Comune di Verona	243	Parte di ST 01 (parte di Via San Marco)		138 mq
Extra ambito PUA	Comune di Verona	243	Parte di 400	110mq	106 mq
Extra ambito PUA	Comune di Verona	243	Parte di 392	37 mq	36 mq
		TOTALE			743 mq

Tali aree saranno rese disponibili per la realizzazione delle opere a seguito del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di PUA, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche che potranno derivare con il successivo provvedimento dirigenziale relativo al rilascio del permesso a costruire del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

Le modifiche saranno esclusivamente correlate ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi.

2. Il Soggetto Attuatore si assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.
3. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento da parte del Soggetto Attuatore deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione o alla ristrutturazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

ART. 3 – ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

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

1. Si prescrive un'ideale progettazione della viabilità di accesso all'ambito;

In merito al punto 1, il progetto prevede due incroci a doppio senso di marcia limite nord/est nord/ovest dell'ambito funzionali all'ingresso ed uscita e al futuro allargamento di Via Sogare.

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

a- _____

b- _____

Murocchi Gese

Almo Murocchi

2. Gli elaborati del PUA approvati con DGC ___/___ assolvono alle prescrizioni di cui ai punti _____ precedenti (TAV.....) e rimandano le prescrizioni di cui ai punti ___sopracitati al successivo perfezionamento del progetto definito delle Opere di Urbanizzazione.
3. Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a dare alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. _del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione, con le modalità di cui ai successivi articolo ___.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché alle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

(Per i trasferimenti si rimanda all' art.19 – TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE).

Qualora nel corso dei lavori si rendesse necessario intervenire al fine di rimuovere vizi occulti (ad esempio bonifiche per presenza di rifiuti interrati, ecc.), il soggetto attuatore si obbliga a rimuoverli e ripristinare lo stato dei luoghi a proprie cure e spese.

Tali interventi dovranno essere rendicontati in sede di colludo.

Il Soggetto Attuatore successori ed aventi causa, in relazione all' UMI 2, si obbliga a dare attuazione alle prescrizioni della Tav. 4.1 – Compatibilità idraulica (realizzazione di n.2 pozzi perdenti) in fase di realizzazione della superficie pavimentata prevista nella medesima UMI.

ART. 5 - 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:

AMBITO DEL PUA	6.040 mq catastali / 6.020 mq reali
DI CUI IN PROPRIETA'(ST)	5.970 mq catastali / 5.880 mq reali
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1 – UMI 1	1.125 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U2 – UMI 1	625 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1 – UMI 2	ESISTENTE
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	3.540 mq
VERDE DI MITIGAZIONE (VM)	655mq
STRADE (compresi marciapiedi ed aree pavimentate)	825 mq
AREE PARCHEGGIO (comprese aiuole arredo urbano)	800 mq

Mucoli Gse

Anna Lotti

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	505 mq
PISTA CICLABILE	210 mq
STRADA VICINALE	140 mq (di cui 70 mq di proprietà)
PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI	
- Superf. Permeabile Territoriale (SPf + SP aree pubbliche 1.515 mq)	2.893 mq
- Superf. Permeabile Fondiaria (SPf)	1.378 mq
- Densità arborea (Da)	64 n.
- Densità arbustiva (Dar)	64 n.

ART. 6 – TRACCIAMENTO DEI CONFINI

Il Soggetto Attuatore ai fini del rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione e, con l'apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata presso la Progettazione Urbanistica Attuativa.

ART. 7 – PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI: superficie permeabile e densità arborea

In conformità alle NTO ed al Repertorio Normativo del P.I., il PUA valuta la dotazione minima dei parametri ecologico ambientali secondo la seguente tabella:

Superficie permeabile Territoriale(Spt)		mq	2.893	(SPf + SP aree pubbliche 1.515 mq)	
Superficie permeabile Fondiaria (Spf)		mq	1.378		
Densità Arborea (DA)	Totale	n	64	Di cui: - In area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n. 27 n. 37
Densità Arbustiva (Dar)	Totale	n	64	Di cui: - In area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n. 27 n. 37

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

- per le aree pubblico e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del PDC per le Opere di urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto definitivo delle

Muhammad Sae

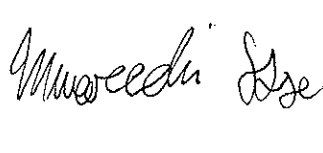
Adame M. J. J.

OOUU dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del PDC. La verifica consultiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico del Soggetto Attuatore;

- per la parte relativa alle aree fondiariae in sede di primo PdC degli immobili edilizi, sia per la dotazione dell'UMI 1 che dell'UMI 2. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto edilizio dei lotti dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del PDC. In caso di presentazione mediante SCIA, la documentazione allegata dovrà certificare il rispetto di quanto dovuto e corrispondere l'eventuale monetizzazione della quota non inserita in progetto, documentando le motivazioni ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di dichiarazione per l'agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 8 – ELABORATI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, QUADRO ECONOMICO E PROCEDURA APPLICABILE

1. Il PUA prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria, come definite all'art.18 delle NTO del PI, anche su aree esterne all'ambito di intervento – intersezione Via Sogare e Via San Marco in adiacenza a UMI 1 - , connesse funzionalmente all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio (art.20, comma 17 ed art.160, comma 4, delle NTO del PI), a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione, secondo il progetto di fattibilità tecnica ed economica (ndr: progetto preliminare) contenuto nelle Fascicolo 8 e 8.5 del PUA.
2. Tutte le opere di cui al precedente comma 1 previste dal PUA sono riportate nel quadro economico riassuntivo allegato "TAV 8.5", parte integrante e sostanziale del PUA.
3. Il Soggetto Attuatore dichiara che, in applicazione dei precedenti commi, l'esecuzione diretta delle opere di cui al comma 1, funzionalmente connesse all'intervento di trasformazione urbanistica e di importo inferiore alla soglia di cui **all'articolo 35/ comma1/lettera a) del decreto legislativo 50/2016**, per effetto di quanto previsto dall'art. 16/comma 2-bis del DPR 380/2001 e succ. modificazioni, è a suo carico e non trova conseguentemente applicazione la disciplina dei contratti di appalto del predetto decreto legislativo 50/2016.
4. Il Soggetto Attuatore, entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione, si impegna a mezzo di professionista abilitato a presentare alla competente unità organizzativa Comunale il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal PUA. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione viene autorizzato dal Comune mediante il rilascio del permesso a costruire.
L'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovrà contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n.____ del ____.
5. La progettazione deve essere elaborata a cura e spese e nell'esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, in conformità alle disposizioni che la regolano, nel rispetto delle determinazioni delle conferenze dei servizi o dei pareri acquisiti dai settori ed enti gestori dei pubblici servizi competenti e o

 7 

dalle altre Amministrazioni interessate, nonché delle prescrizioni stabilite dalla delibera di approvazione del PUA e presente convenzione.

6. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione deve essere integrato con il "*Piano di manutenzione dell'opera o delle sue parti*" nonché, qualora necessario, con il Piano di Cantiere per gli eventuali aspetti inerenti l'occupazione delle aree pubbliche ed il Cronoprogramma.
7. Il Soggetto Attuatore si obbliga pattiziamente a presentare gli elaborati descrittivi e grafici afferenti alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione sottosoglia, anche se non assoggettati per legge alle disposizioni del decreto legislativo 50/2016, in conformità con quanto previsto al titolo secondo – capo primo – progettazione – del DPR 207/2010, artt. Da 24 a 43 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 9 – CAUZIONE OO.UU.

1. Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di stimati Euro pari a **309.576,50** (= costo lavori 100% + oneri sicurezza (compresi nell'elaborato 8.5) + IVA 10% su detto importo + eventuale onere di allacciamento per le opere di interesse pubblico + onere collaudo comprensivo di parcella collaudatore) pari al 100% (cento per cento) del preventivo della spesa delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11 (Esecuzione opere di urbanizzazione), giusta fidejussione emessa da _____ in data _____.
2. Ai sensi dell'art. 23 del Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, nel caso in cui la cauzione sia costituita mediante polizza assicurativa e l'importo del contratto sia pari o superiore ad euro 154.937,07, la firma del responsabile dell'agenzia che la rilascia, qualora non sia apposta digitalmente, deve essere autenticata nelle forme di legge.
3. Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.
4. Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. Qualora il Soggetto Attuatore lo richiedesse, è fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione di concedere la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fidejussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, purché corrispondenti a stralci funzionali, previo ottenimento del corrispondente collaudo parziale delle opere del cui importo la stessa richiedesse lo svincolo.
5. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore e a spese del Soggetto Attuatore medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quanto essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.
6. 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. In ogni caso i



proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fidejussione 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.

7. Qualora in sede di successiva approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione vengano valutate limitate e giustificate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informativi del PUA nei limiti di cui all' art. 21 comma 2 lett.f) delle NTO del PI, la fideiussione delle opere di urbanizzazione di cui sopra dovrà essere integrata sulla base del progetto definitivo.

ART. 10 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore 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 ad eccezione della fornitura e posa cavi elettrici e precisamente:

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

- a) strade residenziali comprensive della rete di raccolta delle acque meteoriche;
- b) spazi di sosta o di parcheggio, comprensive delle aree di manovra;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- ~~i) opere relative alla messa in sicurezza dei terreni da un punto di vista idraulico e geologico;~~
- ~~j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni;~~
- k) raccordi e svincoli stradali;
- ~~l) barriere antirumore, ed altre misure atte a eliminare inquinamento acustico;~~
- ~~m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;~~
- ~~n) piazzole di sosta per gli autobus;~~
- o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopeditoni urbani;
- ~~p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);~~
- ~~q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);~~
- r) pozzi di raccolta per il riuso delle acque piovane;
- ~~s) Le infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento, nei casi ed alle condizioni definite con il D.lgs. vo 3 marzo 2011, n. 28.~~

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

Mucelli Eze

Anna Motta

2. 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.
3. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e L. 09/01/1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n° 16 del 12/07/2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo e dai successivi progetti definitivi.
5. Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere terminate entro tre anni dalla data di inizio, salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili al Soggetto Attuatore, della cui occorrenza il Soggetto Attuatore medesimo è obbligato a darne immediata comunicazione al Comune.
6. Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile al Soggetto Attuatore, il Comune può realizzarle direttamente in danno al Soggetto Attuatore, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui all'art. 9 (Cauzione OO.UU.) con ogni ulteriore onere e spese a carico del medesimo Soggetto Attuatore.
7. Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale e agli Enti Gestori, secondo le rispettive modalità, mediante comunicazione scritta, almeno 15 gg prima, 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, il nominativo della ditta esecutrice, nonché richiedere la nomina del collaudatore di cui al successivo art. 14 – Fine lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione
8. Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al referente della Commissione di vigilanza l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentir la verifica da parte della stessa Commissione, coadiuvata per l'occasione da rappresentanti degli Enti gestori.
9. L'attività di connessione delle nuove reti alle esistenti rimangono a cura di AGSM e a carico del richiedente;
10. Per le opere di urbanizzazione interne al Piano ed extra ambito la cui gestione competerà ad Acque Veronesi, l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Referente Lavori utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente.

Successivamente alla realizzazione delle reti verranno eseguite a cura di Acque Veronesi, le seguenti operazioni:

- L'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica;
- La verifica tecnica della rete fognaria.
- Se previsto, la verifica dell'impianto di sollevamento fognario + la fornitura ed il "settaggio" dell'apparato di telecontrollo.

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

Dovranno essere consegnati all'ufficio Referente gli elaborati grafici in formato ".shp" (shape file) sia per la fase progettuale che delle opere realizzate.

ART. 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO – MONETIZZAZIONE

1. In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e suoi aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo dell'importo complessivo degli oneri tabellari edilizi per l'urbanizzazione primaria e secondaria, dell'importo pari a Euro **276.066,82** (Euro duecentosettantaseimilasessantasei,82) comprensivo di : - importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (al netto di IVA); - onere per la sicurezza; - onere del collaudo (esclusa la parcella del collaudatore).
2. Ai sensi della L.R. 11/2004 art. 31/c. 11, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi.
3. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dal Soggetto Attuatore rispetto agli oneri di urbanizzazione e complementari in quanto, ai sensi dell'art. 20, comma 17, delle NTO del PI, i PUA devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento.
4. Nel caso in cui si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellare è superiore all'importo delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio.

ART. 12 – VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le varianti al progetto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dal Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione Comunale.
2. Ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio vigente rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione di cui alla TAV. 8.5 in sede di PdC delle OOUU possono essere approvate variazioni di importi non superiore al 10% del costo complessivo risultante dal quadro economico anche relative ad interventi extra ambito funzionali a servire la lottizzazione, attestate da perizie suppletive. Varianti che eccedano tali importi richiedono la presentazione di una Variante al PUA con relativa nuova convenzione per la parte modificata.
3. Ogni variazione approvata che determini un aumento dell'importo delle opere di cui alla fideiussione del precedente art.10, dovrà essere garantita la fideiussione integrativa.

ART. 13 – IMPEGNO DI CESSIONE E DI VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1. L'acquisizione di aree come pure la costituzione di diritti di uso pubblico sarà preceduta da verifica volta ad accertare: l'inesistenza di iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli o di diritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate; l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose. Si precisa che, a seguito dei relativi collaudi, le aree e le opere oggetto di cessione destinate alla viabilità (strade, marciapiedi) entrano a far parte del demanio comunale; mentre le aree e le opere oggetto di cessione destinate al verde entrano a far parte del patrimonio indisponibile comunale.

 ¹¹ 

2. Fatto salvo quanto disposto al precedente art.6 – Tracciamento dei confini,

IMPEGNO DI CESSIONE: il Soggetto Attuatore si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento a propria cura e spese, al Comune le aree destinate a:

STRADE (compresi marciapiedi e aree pavimentate – 140 mq - ed eventuale arredo urbano)	Fg. _____	Mp. _____	335 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO			230 mq
PISTA CICLABILE			210 mq
TOT.			775 mq

Le superfici da cedere potranno variare minimamente in funzione della effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

3. Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi in cessione nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla cessione ed alla formale consegna dell'area e delle opere al Comune, che avverrà a seguito dell'approvazione del collaudo. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune di Verona.

IMPEGNO DI VINCOLO AD USO PUBBLICO: il Soggetto Attuatore si impegna a vincolare all'uso pubblico previo frazionamento a propria cura e spese, le aree destinate a:

STRADE (compresi marciapiedi – 210 mq)	Fg. _____	Mp. _____	490 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO			275 mq
AREE PARCHEGGIO P2 ed eventuale arredo urbano – AIUOLE 145 mq)	Fg. _____	Mp. _____	800 mq
TOT.			1.565 mq

Le superfici da 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.

4. Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi soggette a vincolo di uso pubblico nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione così come le spese di manutenzione dello standard a parcheggio e della strada, sono a carico del Soggetto Attuatore successori e/o aventi causa.

M. M. S. S.

U. M. S.

5. Il Soggetto Attuatore per sé, successori e aventi causa inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 10 – Esecuzione opere di urbanizzazione e le modalità del successivo art. 21 – Verde di mitigazione VM, si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione a **“Verde di mitigazione” (VM) per complessivi mq 655** sulle aree all'interno dei singoli lotti concorrenti alla determinazione di quota VS e, per sé successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree con vincolo di verde di mitigazione, esonerandone il Comune. Le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi di mitigazione sono a carico del lottizzante successori e aventi causa.

ART. 14 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOTTOSOGLIA – da definire modalità del contratto di collaudo

1. Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo finale; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale. Per le infrastrutture in gestione ad AGSM realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore, il collaudatore dovrà redigere un collaudo impiantistico in corso d'opera che verrà approvato da AGSM per la presa in carico.
2. Il Soggetto Attuatore si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore. Il comune, secondo le modalità adottate dall'Amministrazione individua il nominativo del professionista in possesso delle idonee competenze. A seguito della designazione formalizzata tramite determina dirigenziale, il Soggetto Attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico secondo le modalità contrattuali stabilite dall'Ente e ne trasmette copia al Comune designante.
3. Qualora il Soggetto Attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, trattenendo l'importo necessario dalla fidejussione di cui ai precedenti art. 9 - Cauzione OO.UU.
4. La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione (OO.UU.) è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma del Soggetto Attuatore e del Direttore Lavori. Al D.L. e al Collaudatore nominato compete la certificazione della regolare esecuzione delle opere e della loro conformità alla normativa ed al progetto approvato.
5. Ai prescritti atti di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (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. Alla fine dei lavori dovrà essere anche allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute del Parere Motivato n. ____ del ____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav.11 Norme di Attuazione. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale. Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.
6. Nel certificato di collaudo il collaudatore verifica 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.

Muricchi Gise

Ulla Motery

7. Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- Al collaudo dovrà essere allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. ____ del ____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. Il soggetto Attuatore dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.
- Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.
8. Dopo 60 gg. – e comunque non oltre sei mesi – dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendo al Soggetto Attuatore ed alla Commissione di Vigilanza del Comune per la determina Dirigenziale di approvazione.
- Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino degli eventuali difetti costruttivi riscontrati.
9. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore; il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale esecuzione della fideiussione.
10. Ai sensi del precedente art. 13_ cessione/vincolo delle aree ed opere OOUU, l'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo:
- Per le aree oggetto di vincolo ad uso pubblico necessita di perfezionamento notarile per l'atto di vincolo;
 - Per le aree oggetto di impegno di cessione delle aree, necessita di perfezionamento notarile della cessione a cura e spese del Soggetto Attuatore, nonché della formale consegna delle stesse e delle opere realizzate per la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.
11. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, tranne le aree private vincolate ad uso pubblico.
12. Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite al Comune o vincolate ad uso pubblico, a titolo gratuito e con rogito notarile a cura e spese del Soggetto Attuatore, in sede di approvazione del certificato di collaudo da parte del Comune. Solo la manutenzione delle aree a verde previste in cessione rimane in carico al privato fino allo scadere dell'anno solare in corso.
13. A tale fine Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compreso eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e quantità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc.).
14. Le spese fiscali, dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree e degli immobili al Comune sono a carico del Soggetto Attuatore.
15. A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, parcheggi al demanio comunale ed il verde al patrimonio indisponibile del Comune, il

Muradli Gise

Alire Muradli

Comune autorizza i rispettivi svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi non definiti connessi con gli obblighi posti a carico del Soggetto Attuatore con la presente convenzione, nonché dell'importo per la manutenzione delle aree verdi, come valutato nel Piano delle manutenzioni allegato al PDC delle opere di urbanizzazione, fino allo scadere dell'anno solare in corso.

16. 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.

ART. 15 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

1. Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo e fino alla consegna e cessione delle aree e opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Tale obbligo in carico al Soggetto Attuatore permane anche per le aree e opere soggette a vincolo di uso pubblico e cesserà solo se le stesse aree e opere passeranno al patrimonio dell'Amministrazione Comunale.
2. Il Soggetto Attuatore, con la stipula della presente convenzione, nelle more di cessione al Comune a seguito del collaudo favorevole, costituisce sin d'ora, su tutte le aree promesse in cessione a favore del Comune di Verona, servitù di pubblico uso. Restano comunque ferme la responsabilità civili e penali a carico del Soggetto Attuatore previste al primo comma.
3. Nelle more dell'approvazione del collaudo finale e della presa in carico delle opere da parte del Comune, a fronte di collaudo impiantistico delle infrastrutture, il soggetto attuatore autorizza gli Enti Gestori a: - utilizzare le infrastrutture realizzate per l'esecuzione di tutte le lavorazioni necessarie; - gestire temporaneamente la rete realizzata onde consentire l'esecuzione degli allacciamenti richiesti.

ART. 16 – RESPONSABILITÀ E PENALI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore è l'unico responsabile per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore, si intendono assunte per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.
4. In caso d'inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.

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

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



- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota part corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
 - c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore edilizio dalla convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere; in tal caso la fideiussione verrà escussa.
6. Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora ed in ogni caso il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.
7. Il Comune, nel caso di accertato ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione la cui responsabilità sia da attribuire al Soggetto Attuatore o ad imprese dal medesimo incaricate, può assoggettare il Soggetto Attuatore medesimo, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria dello 0,03% dell'importo dell'opera determinato sulla base del quadro economico del progetto definitivo/esecutivo. Tale penale si applica per ogni giorno di ritardo successivo al termine di tolleranza pari a 30 giorni rispetto alle fasi salienti indicate nel cronoprogramma allegato al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. La penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 17 – COMMISSIONE DI VIGILANZA DEL COMUNE

- 1. Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione definitiva per le OOUU, affidamento e realizzazione, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione.
- 2. In particolare, il Soggetto Attuatore riconosce al Comune il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere e da sostituirsi in caso d'inerzia.
- 3. Il Comune, anche con la collaborazione dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- 4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune si riserva di individuare la Commissione dell'altra vigilanza, composta da almeno due membri, la quale potrà, tra i compiti attribuitigli dall'ordinamento comunale:
 - a) esercitare il ruolo di referente comunale nel rapporto con il Direttore dei lavori ed il Collaudatore.
 - b) durante l'esecuzione dei lavori, segnalare al responsabile del procedimento urbanistico/edilizio, qualora non facente parte della Commissione stessa, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per

Morchi Ste

Allen Moody

l'ultimazione delle opere; nonché difformità o varianti rispetto al progetto definitivo/esecutivo eseguite senza titolo abilitativo

ART. 18 - TRASFERIMENTO DELLE AREE E DELLE OPERE

1. Il Soggetto Attuatore, a seguito dell'approvazione del collaudo finale, si obbliga a trasferire, a proprie cura e spese mediante atto notarile, in proprietà al Comune e/o vincolare all' uso pubblico le aree e le opere di cui al precedente art. 13 – Impegno di cessione e vincolo delle aree di urbanizzazione.
2. Per le reti di propria competenza, AGSM effettuerà la presa in gestione a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera delle reti di competenza, corredato degli allegati previsti dall' Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.

ART. 19 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

1. 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.6 (Tracciamento dei confini), documentati con apposito verbale.
2. Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. ____ del ____, nonché verificare con AGSM la fornitura di Media Tensione (rif. Parere AGSM PG. 193418 del 19/06/2018).
3. La segnalazione del certificato di agibilità dell'edificio potrà essere depositata da parte del professionista abilitato presso i competenti uffici dell'Edilizia Privata, solo dopo la determina del Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa di approvazione del collaudo definitivo – delle opere in impegno di cessione e vincolate ad uso pubblico.
4. Alla segnalazione del certificato di agibilità degli edifici dovrà essere allegata asseverazione del Direttore dei Lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. ____ del ____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav.11

Moratti *Se*

Ullmann *Moratti*

Norme di Attuazione. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere tale asseverazione all' Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all' Amministrazione Comunale.

ART. 21 – VERDE DI MITIGAZIONE (VM)

1. Ai sensi degli art. 9 e 156 delle NTO del PI, il PUA approvato prevede una quota di verde di mitigazione per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (VS), eccedente gli standards.

Tale quota è complessivamente pari a **mq 655** localizzata all'interno della superficie fondiaria e distribuita nei lotti secondo la seguente tabella:

N. LOTTO	Superficie LOTTO mq	di cui mq VM
1	2.400	300
2	1.140	355
TOT	3.540	655

2. In sede di istanza per il rilascio del PDC edilizio/di deposito della SCIA dovrà essere documentato il rispetto di tale superficie, che sarà oggetto di apposito frazionamento e di atto di "Vincolo di destinazione a VM", registrato e trascritto, da presentare contestualmente alla dichiarazione di fine lavori per l'attestazione di agibilità del manufatto edilizio.
3. Alla dichiarazione di fine lavori per l'attestazione di agibilità del manufatto edilizio della UMI 1, dovranno essere presentati anche il frazionamento della VM e l'atto di vincolo di destinazione a VM compresa nell' UMI 2.
4. Il Soggetto Attuatore per sé successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree con vincolo di verde di mitigazione, esonerandone il Comune. Le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l' irrigazione nelle aree verdi di mitigazione sono a carico del lottizzante.

ART. 22 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Ai sensi dell'art. 20/c. 8-9 della L.R. 11/04, il piano urbanistico attuativo 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.
2. 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.

M. M. M. M. M. 18 *U. M. M. M. M.*

3. 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

1. 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.
2. 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.

ART. 24 – REGIME FISCALE

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

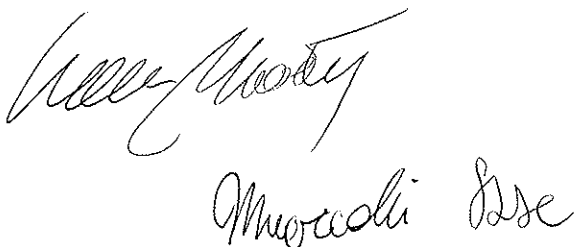
ART. 25 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

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

IL DIRIGENTE

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL NOTAIO



The block contains two handwritten signatures. The first signature is a stylized, cursive signature in black ink, likely belonging to the Notary Public. The second signature, positioned below and to the right of the first, is also in cursive and appears to be 'Mucoli Sse', likely representing the Subject Attuator.