

Provincia di Verona

Comune di Verona

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ai sensi ex art. 6 L.R. 11/2004 SCHEDA NORMA n. 402 - ATO 6

località:

Cercola - Verona

ditta:

Immobiliaria srl
via Germania 2 - 37135 Verona

n. elaborato:

13.0

titolo:

SCHEMA DI CONVENZIONE

scala:

IMMOBILIARIA SRL

Via Germania, 2

37136 - VERONA

C.F. e P.IVA 0323254 023 1

Legale Rappresentante: sig. Luciano Dindo

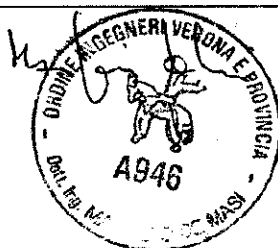
IL COMMITTENTE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

REV	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
0	21/12/2015	EMISSIONE			
1	11/03/2016	REVISIONE A SEGUITO CDS DEL 03/03/2016			
2	12/05/2017	ADEGUAMENTO ALLA D.G.C. 142/2016			

progettazione urbanistica:

ing. Maurizio De Masi
via Rocche 6 - 37121 Verona
tel 0458011495 - fax 0458019301
studiodemasi@tin.it
PEC: maurizio.demasi@ingpec.eu



progettazione viabilità:

infratec
CONSULTING ENGINEERING S.R.L.

direttore tecnico: ing. Maurizio Fabbiani
via Camuzzoni 1 - 37138 Verona
tel 0458101737 - fax 0458102502
info@infratecsrl.it

geologia e idrogeologia:

**STUDIO NUCCI
& ASSOCIATI**

via Leida 4 - 37135 Verona
tel 045952072 - fax 0458646464
info@studionuccieassociati.com

progettazione impianti:

in.tec
TECNOLOGIE INTEGRATE

via Carducci 18/A - 37050 Campagnola di Zevio (Vr)
tel 0458731433 - fax 0458731865
info@intecvr.it

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA

Rep. n. Atti Pubblici

CONVENZIONE URBANISTICA

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 Direzione Progettazione Urbanistica Qualità Urbana 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.: _____ in qualità di _____
nel proseguo dell'atto denominata per brevità "Ditta Attuatrice".

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

PREMETTONO

- che la Ditta Attuatrice _____ è proprietaria dei seguenti
immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto comune come segue,
per la quota a fianco di ciascuno indicati: Comune Censuario di Verona - Catasto Terreni Foglio



- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con DGRV n. 4148 del 18.12.2007 e Piano degli Interventi approvato con DCC n. 91 del 23.12.2011 e successiva Variante 22 approvata con DCC n.8 del 16.02.2017 efficace dal 17.03.2017;
- che il Piano degli Interventi ha recepito, tra le altre, la proposta di Accordo di Pianificazione formulata dalla proprietà giusto atto unilaterale d'obbligo 30/8/2011 rep. Notaio De Micheli 31/8/2011 n. 10884 serie 1T, individuando i suddetti immobili quale "ambito di pianificazione urbanistica" disciplinato, ai sensi dell'art. 155 delle N.T.O. del P.I., dalla relativa "Scheda Norma 402" e dall'accordo di pianificazione;
- che in data 12/11/2013 con atto del dott. Emanuele De Micheli, notaio in Verona, rep. n. 9996, racc. n. 7293, registrato a Verona l al n.20806 serie 1t, a Verona in data 21/11/2013 al r.g. n. 38715 e al r.p. n. 26392, è stato congiuntamente formalizzato l'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004 relativo allo scheda norma 402
- che l'Accordo prevede all'art.3.2 la realizzazione *"di un intervento di tipo residenziale per 20.000 mq, commerciale per 24.550 e terziario per 7.850 mq da attuarsi mediante PUA con possibilità di suddivisione per comparti funzionali come evidenziati con carattere indicativo e non vincolante nello schema di approfondimento allegato sub b"*;
- che il sopra menzionato Accordo e la relativa "Scheda Norma" prevedono altresì l'impegno del soggetto attuatore alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione del parcheggio scambiatore previsto in funzione della realizzanda filo-tranvia, nonché l'impegno del medesimo di corrispondere il contributo di sostenibilità ex art. 157 delle N.T.O. del P.I. di Euro 5.141.000,00 mediante realizzazione del suddetto parcheggio e della relativa viabilità di accesso;
- che anche le modalità e l'attivazione di tali impegni del soggetto attuatore sono stati rimessi dal sopra richiamato Accordo al P.U.A. attuativo dell'intervento e alla relativa convenzione;
- che la Ditta Attuatrice in data 18/8/2014 ha presentato gli elaborati costituenti il suddetto P.U.A. unitamente al progetto preliminare dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità relativa all'infrastruttura a parcheggio e della correlata viabilità di accesso;
- a seguito di decisione di Giunta n. 2613/2015, in data 21-12-2015 p.g. 374018 è pervenuto l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla Ditta Attuatrice per la progettazione esecutiva e la



realizzazione di opere pubbliche di viabilità in comune di Verona da attuarsi tramite accordo di programma ex art.7 della L.R. 11/2004

- che la Giunta Comunale con deliberazione n. 142 del 7/6/2016 esecutiva ai sensi di legge ha adottato il P.U.A. e approvato il progetto preliminare così presentati;

- in osservanza ai disposti della delibera G.M. N. 142/2016, in data 09/02/2017 la Ditta ha depositato il progetto definitivo dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità;

- che in data 9/3/2017 atto notaio Michele De Micheli, rep. N. 20.823 racc. N. 15.414 registrato e trascritto e in data 18/5/2017 atto notaio Michele De Micheli rep. N. 21.605, in corso di trascrizione, sono stati sottoscritti due atti integrativi al suddetto accordo di pianificazione che ne hanno ribadito e precisato i contenuti;

- che la Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha definitivamente approvato il P.U.A. presentato, nonché il presente 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 si intendono qui riportati.

ART. 2- OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

2.1. 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 secondo gli elaborati di progetto approvati con D.G.M. n. _____ del _____ nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché alle norme di legge vigenti 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.

2.2. In relazione alla prescrizione di cui al punto 7 della “scheda norma 402” richiamata in premessa, la ditta attuatrice assume l'intero onere per la realizzazione delle opere compensative previste nell'allegato “TAV.18 - Relazione di stima e costi compensazione habitat umido”, come aggiornato a seguito del parere VAS n.58/2017 di cui al documento “VAS-R2” allegato alle NTA del PUA. A garanzia della realizzazione di tale intervento dimette idonea fideiussione di importo di E. 116.624,51 (Euro _____) . Le opere di mitigazione ricadono in parte nelle aree di interesse pubblico di cui al successivo art. 8-Cessione delle aree di urbanizzazione primaria; in parte in area fondiaria di cui al successivo art.13-Permessi a costruire ed agibilità degli edifici. La realizzazione è pertanto prevista parte in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione e parte in sede di realizzazione edilizia del Comparto 1/UMI A1 e del Comparto 2. Quest'ultima parte è presupposto per l'agibilità del fabbricato commerciale.

2.3. La Ditta Attuatrice si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri di gestione e di manutenzione dei sedimi stradali di accesso alla tangenziale Est, come dichiarato nell'atto d'obbligo del 21-12-2015 P.G. 374018 citato in premessa;

2.4. La Ditta Attuatrice si obbliga altresì con riferimento alla corte rurale “La Cercola” (M-072), nelle more del progetto definitivo della AV\AC, a limitare gli interventi edilizi alla manutenzione ordinaria.

ART. 3- ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO- PUA

3.1. L'ambito del PUA è caratterizzato da tre distinti comparti, il primo (“Comparto F + P.S.”) costituito dalla porzione di aree interessate dalla realizzazione del Filobus (F) e del Parcheggio Scambiatore (P.S.) e dalla relativa viabilità, il secondo (“Comparto 1”) e il terzo (“Comparto 2”) costituiti dalle aree interessate dalla realizzazione dei fabbricati e dalle relative opere di urbanizzazione.

3.2. Il “Comparto F + P.S.” ricompreso solo in parte all'interno del PUA, non concorre alla definizione delle superfici edificabili e delle dotazioni del PUA medesimo, essendo preordinato alla realizzazione dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità esterna al PUA della quale la Ditta Attuatrice si è assunta l'esecuzione a fronte del contributo di sostenibilità ex art. 157 delle N.T.O. del P.I., ai sensi degli art. 3 e 4 dell'Accordo intervenuto con l'Amministrazione Comunale, come aggiornato dal successivo accordo integrativo del 09/03/2017, e a quanto precisato nell'art. 19 che



segue.

3.3. In conformità a quanto previsto dal suddetto Accordo e dai relativi allegati la realizzabilità della viabilità di accesso all'area da parte della Ditta Attuatrice nei termini ivi previsti e recepiti nel progetto di cui al successivo art. 19, con la messa a disposizione dei relativi sedimi, costituisce presupposto e condizione dell'attuazione del PUA.

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 (S.T.) PUA COST' SUDDIVISA:	MQ	205.276
Superficie territoriale F + PS	mq	10.992
Superficie territoriale (S.T.) Comparto 1	mq	131.989
Superficie territoriale (S.T.) Comparto 2	mq	58.590
Superficie Territoriale mappale 107 – già in proprietà comunale	mq	3.705

SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) AMBITO PUA COST' SUDDIVISA:	MQ	52.400
Superficie utile lorda (SUL) Comparto 1	commerciale	24.550 mq
	terziaria	3.100 mq
	TOTALE	27.650 mq
Superficie utile lorda (SUL) Comparto 2	residenziale	16.000 mq
	commerciale	4.000 mq
	terziaria	4.750 mq
	TOTALE	24.750 mq

Superficie fondiaria (S.F.) Comparto 1 COST' SUDDIVISA:		99.505 MQ
	UMI A_1	77.207 mq
	UMI A_2	9.610 mq
	UMI A_3	12.688 mq
Superficie fondiaria (S.F.) Comparto 2 COST' SUDDIVISA:		30.878 MQ
	UMI B_1	7.053 mq



UMI B_2	6.550 mq
UMI B_3	5.490 mq
UMI B_4 Cercola	4.923 mq
UMI C_1	6.862 mq

AREE PUBBLICHE IN CESSIONE E SOGGETTE A VINCOLO COSTI SUDDIVISE:	MQ	96.603
Comparto 1		
Superficie IN CESSIONE strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili e verde di arredo stradale di urbanizzazione	mq	19.447
Superfici STANDARD A parcheggio vincolati in perpetuo ad uso pubblico a favore del Comune in sede di P.d.C.	mq	36.540
Superficie STANDARD A verde vincolato in perpetuo ad uso pubblico a favore del Comune in sede di P.d.C.	mq	13.037
TOTALE COMPARTO 1	mq	68.891

Comparto 2		
Superficie IN CESSIONE strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili e verde di arredo stradale di urbanizzazione	mq	9.271
Superfici STANDARD A parcheggio pubblici IN CESSIONE in proprietà al Comune	mq	11.383
Superficie verde pubblico IN CESSIONE al Comune	mq	7.058
TOTALE COMPARTO 2	mq	27.712

ART. 5- OPERE DI URBANIZZAZIONE

5.1. 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 e altri spazi destinati alla viabilità;



- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine elettriche 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) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva (DA e Dar), adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio, da verificare in sede di rilascio dei singoli P.d.C. delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati edilizi, in base alla tabella delle NTA -Tav.11. Tale dotazione è al netto delle misure compensative previste dal parere VAS;
- j) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopeditoni urbani;
- k) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole)
- l) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti e agli allegati ed elaborati grafici di P.U.A..

Contestualmente al deposito del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare il progetto definitivo per la realizzazione delle misure compensative prescritte dalla VAS-Parere n.58/2017 ricadente in area pubblica ed in area fondiaria. L'attuazione delle stesse sarà contestuale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per la parte ricadente in area da cedere all'amministrazione comunale; e contestuale alla realizzazione edilizia per la parte ricadente nell'ambito fondiario delle umi interessate.

5.2. Le parti si danno espressamente atto che l'importo delle suddette opere risulta inferiore alla c.d. "soglia comunitaria" di cui all'art.35 del D.LGS.50/2016, sia in relazione ai due autonomi comparti del PUA e sia complessivamente, con conseguente legittimazione alla esecuzione diretta da parte della Ditta Attuatrice ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del T.U. 380/2001.

Se in fase di redazione di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria fosse necessario costruire ulteriori 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 compensata con altre aree di superficie equivalente all'interno della superficie fondiaria, senza che ciò determini variazione alla convenzione ed al PUA.

5.3. Le opere devono essere 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.

5.4. 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.

5.5. Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo e dai successivi progetti definitivi.

ART. 6- ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1. Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate per stralci funzionali come individuati ed organizzati per la loro attuazione nell'elaborato Tav. 11.0 - NTA al cap.5.1, in relazione a ciascuno dei due Comparti e alle UMI in essi ricomprese, e come specificato nel cronoprogramma del PUA contenuto nell'elaborato VAS-R8.

6.2. La Ditta esecutrice si impegna ad iniziare i lavori di cui sopra entro un anno dalla data di rilascio del Permesso a Costruire, 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.

6.3. Fatto salvo quanto specificato al comma 6.1, le restanti opere di urbanizzazione, costituenti la viabilità interna e i parcheggi, spazi e percorsi pubblici e/o di uso pubblico all'interno del comparto 2, verranno presentate con un progetto unitario per il rispettivo comparto in sede di progetto edilizio della prima UMI e realizzate contestualmente ai fabbricati cui accedono al fine di consentirne l'unitarietà di definizione e costruzione rispetto alle superfici commerciali, residenziali e terziarie che le determinano, e di garantirne la effettiva e più adeguata dotazione e funzionalità.

6.4. Anche le opere di cui al capoverso che precede dovranno essere iniziate entro 1 anno dalla data di rilascio del permesso a costruire edilizio ed ultimate entro 3 anni dalla data di inizio dei 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 dare immediata comunicazione al Comune.

6.5. Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere di urbanizzazione risultassero incomplete per fatto o causa imputabile alla Ditta esecutrice, il Comune potrà realizzarle direttamente in danno alla Ditta Attuatrice, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui all'art. 17 con ogni ulteriore onere e spesa a carico della medesima Ditta Attuatrice.



6.6. 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.

6.7. La Ditta Attuatrice consente all'Amministrazione la verifica dei documenti afferenti l'esecuzione dei lavori e la relativa contabilità ai fini dell'esercizio della vigilanza e del controllo anche anteriormente al collaudo di cui all'art. 10 che segue.

6.8. 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;
- c) impianti di pubblica illuminazione all'interno dell'ambito dei PUA per la sola parte impiantistica (esclusi quindi interventi quali cavidotti, plinti, opere stradali ecc.);
- d) impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito dei PUA;
- e) 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.);
- f) interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.

6.9. 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. 7- 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. 8- CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

8.1. In relazione alle aree comprese nell'ambito di PUA, La Ditta Attuatrice si impegna a cedere



e trasferire, gratuitamente, al Comune le aree destinate a:

- Mapp.le n. _____ di mq. _____ parcheggio scambiatore e zone di manovra;
- Mapp.le n. _____ di mq. _____ verde pubblico;
- Mapp.le n. _____ di mq. _____ viabilità mq _____
- Mapp.le n. _____ di mq. _____ cabine elettriche (UMI A1 e UMI B1) con relativa area di pertinenza

8.2. La Ditta Attuatrice inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui agli articoli 5 (Opere di urbanizzazione) e 6 (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.

8.3. La Ditta Attuatrice, 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.

8.4. 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 dalla presa in carico delle opere realizzate.

8.5. 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.

8.6. 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. 9- ONERI DI URBANIZZAZIONE- SCOMPUTO

9.1. La Ditta Attuatrice avrà diritto allo scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria 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 5.179.000,00 (Euro _____).

9.2. Le parti si danno espressamente atto che, alla luce della natura ed entità delle opere di urbanizzazione primaria che la Ditta Attuatrice si impegna a realizzare, si ammette lo scomputo anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione così come previsto dall'art. 32, comma 11, della L.R. 11/2004.



9.3. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dalla ditta esecutrice rispetto agli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione sia superiore all'importo delle opere realizzate la ditta dovrà procedere al versamento della differenza.

ART. 10- COLLAUDO

10.1. Le opere oggetto della presente convenzione, anche suddivise per stralci funzionali di cui al precedente art.6, 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.

10.2. Successivamente al rilascio del permesso di costruire le opere, di cui al precedente art. 5 e art.6, sono sottoposte a collaudo in corso d'opera.

10.3. 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.

10.4. 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 sotto servizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione DWG che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché dalla verifica rispetto al piano di manutenzione contenuto nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

10.5. Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

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 trasmettendolo al soggetto attuatore ed alla commissione di vigilanza del comune (rif. Art.14) per la determinata dirigenziale di approvazione.

10.5 bis In relazione alla suddivisione delle opere di cui al precedente art. 6.1, è consentita la definizione di collaudi funzionali specifici per ogni singolo stralcio.

10.6. Nel certificato di collaudo finale 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.



10.7. 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 della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa o il dirigente della Direzione Edilizia Privata, nel caso di permesso a costruire le opere di urbanizzazione in sede edilizia, provvederà d'ufficio a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

ART. 11- MANUTENZIONE DELLE OPERE- USO PUBBLICO

11.1. Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 5 e fino alla consegna di cui al successivo art. 15, 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 Attuatrice. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'ultimo comma (10.7) del precedente art. 10.

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

ART. 12- TRACCIAMENTO DEI CONFINI

A seguito del rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione e prima dell'inizio dei lavori, 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, al fine di valutare la consistenza delle superfici interessate suddivise con il PUA e depositata in comune e controfirmata dal dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa.

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

13.1. Il Dirigente del SUEP e/o SUAP rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, così come previsto dall'art. 6 che precede, nonché dopo l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini di cui al precedente art. 12 e la realizzazione della massicciata stradale documentati con apposito verbale; le Unità minime di Intervento dovranno essere realizzate ; secondo i seguenti criteri:



COMPARTO 1

a. UNITA' minima di intervento A_1 "FABBRICATO A_1; SUL MISTA direzionale-commerciale":

- rilascio del permesso di costruire in seguito all'inizio dei lavori e delle operazioni di tracciamento delle opere di urbanizzazione del comparto 1; inizio lavori in seguito all'inizio dei lavori di urbanizzazione del comparto 1; rilascio agibilità al collaudo, finale, anche in presenza di stralci funzionali delle opere di urbanizzazione del comparto 1, delle opere di mitigazione di cui al precedente art. 2.2, nonché del collaudo delle opere di cui al successivo art.19, ferma l'applicazione di quanto previsto dall'art.19.12, come previsto al comma 3 del presente articolo

b. UNITA' minima di intervento A_2 "FABBRICATO A_2; SUL commerciale":

rilascio del permesso di costruire in seguito all'inizio dei lavori e delle operazioni di tracciamento delle opere di urbanizzazione del comparto 1;

inizio lavori in seguito all'inizio dei lavori di urbanizzazione del comparto 1; rilascio agibilità al collaudo finale, anche in presenza di stralci funzionali delle opere di urbanizzazione del comparto 1, delle opere di mitigazione di cui al precedente art. 2.2, nonché del collaudo delle opere di cui al successivo art.19, ferma l'applicazione di quanto previsto dall'art.19.12, come previsto al comma 3 del presente articolo .

c. UNITA' minima di intervento A_3 "FABBRICATO A_3; SUL terziario":

rilascio del permesso di costruire in seguito all'inizio dei lavori e delle operazioni di tracciamento delle opere di urbanizzazione del comparto 1;

inizio lavori in seguito all'inizio dei lavori di urbanizzazione del comparto 1; rilascio agibilità al collaudo finale, anche in presenza di stralci funzionali delle opere di urbanizzazione del comparto 1, delle opere di mitigazione di cui al precedente art. 2.2, nonché del collaudo delle opere di cui al successivo art.19 ferma l'applicazione di quanto previsto dall'art.19.12, come previsto al comma 3 del presente articolo .

COMPARTO 2

d. UNITA' minima di intervento B_1 "EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA"

e. UNITA' minima di intervento B_2 "EDILIZIA RESIDENZIALE ERS"

f. UNITA' minima di intervento B_3 "TERZIARIO"

g. UNITA' minima di intervento B_4 "CORTE CERCOLA – TERZIARIO E RESIDENZIALE"

inizio lavori anche per singola UMI in seguito all'inizio dei lavori e delle operazioni di tracciamento di urbanizzazione del comparto 2;



rilascio agibilità anche per singola umi al collaudo finale, anche in presenza di stralci funzionali delle opere di urbanizzazione del comparto 2, delle opere di mitigazione di cui al precedente art. 2.2, nonché del collaudo delle opere di cui al successivo art.19 ferma l'applicazione di quanto previsto dall'art.19.12, come previsto al comma 3 del presente articolo .

13.2. Qualora la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione preveda la possibilità di esecuzione delle stesse opere per stralci funzionali, definiti all'art.5.1 delle NTA del PUA tav.11.0 e aggiornati nel cronoprogramma di attuazione della progettazione definitiva, potranno essere effettuati collaudi funzionali dei singoli stralci ; il collaudo funzionale dello stralcio delle opere di urbanizzazione viaria 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, fatto salvo quanto previsto al comma 1, ferma l'applicazione di quanto previsto dall'art.19.12.

13.3. La presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici oggetto del presente accordo è subordinata al collaudo finale delle opere extra ambito di cui al successivo articolo 19, ferma l'applicazione di quanto previsto dall' art.19.12 relativamente all' esecuzione della sola viabilità di accesso al PUA e fermo l'obbligo di successivo completamento per le residue opere.

ART. 14- VIGILANZA

14.1. Per verificare il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, sarà nominata dalla Amministrazione, con oneri a carico della Ditta Attuatrice, una apposita commissione di vigilanza composta da almeno due membri, scelti fra Tecnici Dipendenti del Comune di Verona, dei quali uno almeno con la qualifica di Funzionario.

14.2. 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.

14.3. 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.

14.4. Le osservazioni ed i rilievi della stessa saranno comunicati alla Ditta Attuatrice, all'Amministrazione Comunale ed all'organo di Collaudo, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo al Soggetto Attuatore le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori.

ART. 15- CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE



La Ditta Attuatrice si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui al precedenti artt. 5 e art.6 entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione del collaudo finale, o collaudo funzionale in caso di realizzazione per stralci, con esito favorevole.

I collaudi funzionali degli stralci previsti confluiscono nel collaudo finale.

La ditta attuatrice si impegna inoltre a perfezionare il trasferimento delle aree descritte all'articolo 4 e 8 mediante atto notarile entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo finale, o collaudo funzionale in caso di realizzazione per stralci, con esito favorevole.

Le relative spese contrattuali fanno carico alla Ditta Attuatrice.

ART. 16- TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

16.1. La Ditta Attuatrice si impegna per sé, 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.

16.2. 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

17.1. Alla stipula ovvero all'efficacia della presente convenzione urbanistica, ai sensi del successivo art. 20.3, la ditta attuatrice produrrà fideiussione di primario istituto bancario o assicurativo, a ciò abilitato, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione, cauzione di euro 6.569.000,00 (euro _____) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui all'elaborato di PUA Tav. 14 ed ai precedenti artt. 5 giuste fidejussioni bancarie/assicurative n° _____ in data _____ emesse dalla _____.

17.2. 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.

17.3. Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente



convenzione verificato in sede di collaudo finale .

17.4. 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.

17.5. 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.

17.6. 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.

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

ART. 18- DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE AD ERS

18.1. In applicazione delle prescrizioni del Repertorio Normativo del P.I. per la scheda 402 una parte della Superficie Utile Lorda residenziale, pari a mq 6.600, realizzata dal P.U.A. viene destinato ad ERS.

18.2. Tali interventi sono individuati nella U.M.I. _____ del Comparto 2.

18.3. 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. La realizzazione di tali alloggi sarà conforme alla normativa di riferimento:

- art. 33 Regolamento Peep del comune di Verona;
- art. 16. L. 457/1978;
- art. 6, DM 05/08/1994;
- Programma edilizia sovvenzionata Regione Veneto 2007-2009.

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

Ai privati realizzatori del PUA 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.

18.5. Saranno in particolare determinati in conformità alla normativa richiamata al comma 3, sia i requisiti e le modalità di assegnazione, sia i prezzi di prima cessione e il loro aggiornamento.

18.6. La definizione di tali modalità e condizioni di assegnazione e cessione sarà oggetto di apposito disciplinare, articolato sulla tipologia della convenzione tipo in uso presso il comune di Verona, allegato all'istanza dei permessi di costruire relativi alle unità immobiliari interessate.

18.7. 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.

ART. 19- COMPARTO "P.S." - CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ- COLLAUDO- FIDEJUSSIONE- TERMINI DI REALIZZAZIONE- PENALI

19.1. In applicazione dell'articolo 157 delle NTO del P.I., l'accordo di pianificazione di cui in premessa come aggiornato dall'accordo integrativo stipulato in data 09/03/2017, prevede a carico del soggetto attuatore un contributo di sostenibilità allo stato ammontante ad € 4.890.000,00 (euro _____) da assolvere mediante la realizzazione dell'opera pubblica del parcheggio scambiatore del filobus, comprensivo della viabilità di accesso allo stesso dal raccordo autostradale, e ciò fino alla complessiva concorrenza di tale importo. Il progetto preliminare di detta opera pubblica è stato approvato dall'amministrazione comunale con Delib. G.M. 142/2016.

19.1.bis In data 09/02/2017 la ditta ha depositato il progetto definitivo di tali opere al fine di consentire l'attivazione del procedimento di approvazione dello stesso tramite Accordo di Programma in variante al P.I., ai sensi dell'art.7 della l.r.11/2004, tra il comune di Verona e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti/Soc. Autostrade BS-PD, di cui allo schema di convenzione allegato tav. B 16.15 al progetto definitivo dell'opera pubblica.

19.2. Per la realizzazione di tale opera, necessita attivare la procedura espropriativa delle aree extra ambito di PUA destinate a sede stradale e sedime dell'opera identificate nella tavola 16.12-P.P.E. del progetto definitivo.

Il Comune si impegna ad attivare la procedura verso terzi entro 30 giorni dall'avvio della procedura di Accordo di Programma. L'onere della procedura espropriativa è a totale carico della Ditta attrice, la quale con la sottoscrizione della presente convenzione si impegna a cedere gratuitamente e trasferire al comune di Verona che accetta le aree di proprietà interessate.

19.3. Garantisce fin d'ora 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.

19.4. In relazione alla viabilità di accesso al raccordo autostradale la Ditta Attuatrice si obbliga ad assumere, per sé e per i propri successori e aventi causa, gli oneri di gestione e di manutenzione dei sedimi stradali e del tratto del raccordo che risulteranno a carico dell'Amministrazione Comunale a seguito degli atti convenzionali tra quest'ultima e gli enti titolari del suddetto raccordo in relazione alla autorizzazione e alla regolamentazione dell'accesso sul medesimo.

19.5. La Ditta Attuatrice assume a propria cura e spese la progettazione esecutiva dell'opera e l'introduzione di tutte le varianti richieste dall'Amministrazione, nonché la Direzione dei lavori e le ulteriori spese tecniche.

19.6. L'importo delle suddette opere sarà definito dall'amministrazione all'atto dell'approvazione del progetto definitivo presentato dalla ditta attuatrice in data 9/2/2017 unitamente alla convenzione dell'Accordo di Programma che disciplinerà l'esecuzione delle opere medesime da parte della ditta attuatrice.

19.7. Tale progetto esecutivo sarà a cura e spese assunte dal soggetto attuatore senza scomputo del costo di progettazione dal contributo di sostenibilità e dovrà essere verificato e validato dal soggetto attuatore come previsto dagli art. 44 a 45 del DPR 207/2010; anche questi ultimi costi non saranno oggetto di scomputo.

19.8. In conformità a quanto previsto dall'art. 7.2 dell'Accordo di Pianificazione citato in premessa, che rimette alla presente convenzione la regolamentazione della esecuzione delle opere, la Ditta Attuatrice e Comune di Verona convengono fin d'ora che la convenzione dell'Accordo di Programma di cui al punto 19.6 che precede, da sottoporre al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (M.I.T.) per la sua approvazione, dovrà prevedere quanto qui di seguito precisato, impegnandosi fin d'ora le Parti ad assumere le relative obbligazioni:

- l'approvazione del progetto definitivo da parte dell'Amministrazione comporterà l'adeguamento dello strumento urbanistico e la dichiarazione di pubblica utilità delle relative opere, con conseguente espletamento da parte dell'Amministrazione delle procedure espropriative necessarie per l'acquisizione delle proprietà terze interessate, il cui onere viene assunto dal soggetto attuatore a scomputo del contributo di cui al comma 1 che precede.
- le opere a contributo di sostenibilità dovranno essere eseguite, a esclusiva cura e spese della ditta attuatrice una volta ottenuta dall'amministrazione la disponibilità delle aree in proprietà di



soggetti terzi, nel rispetto delle vigenti norme in materia di contratti pubblici, assumendo la ditta attuatrice la qualifica di stazione appaltante ai sensi e per gli effetti della Parte II- Titolo II- art.37 e segg. del D.Lgs. 50/2016

- le relative opere saranno conseguentemente affidate con le modalità previste dalla parte II- Titolo III- Capo I del D.Lgs. 50/2016 entro il termine risultante dal cronoprogramma del progetto definitivo presentato e approvato;
- in ogni caso, anche ai fini dell'esercizio di vigilanza e controllo, i documenti afferenti l'esecuzione dei lavori, di contabilità e di collaudo, 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 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 del D. Lgs. 50/2016 saranno eseguite dalla Ditta Attuatrice nel rispetto di quanto previsto del D.P.R. 207/2010, previo parere favorevole del Collaudatore. Nei casi di modificazioni che superino le previsioni di cui al precedente comma, la Ditta Attuatrice si impegna a presentare apposita variante.
- il Comune ed il Collaudatore incaricato a spese della Ditta Attuatrice, effettueranno controlli e collaudi in corso d'opera con le modalità previste dal precedente articolo 6.
- la Ditta Attuatrice 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 della Ditta Attuatrice 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 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 le garanzie costituite ;
- la garanzia per l'adempimento degli obblighi per la realizzazione delle opere a contributo di sostenibilità sarà costituita, da fideiussione bancaria o assicurativa, per un importo pari al



contributo di sostenibilità non versato, importo allo stato quantificato in 4.890.000,00 come da Atto integrativo dell'Accordo 9/3/2017, salva diversa quantificazione a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale della successiva fase progettuale; la garanzia dovrà prevedere 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.

19.9. La convenzione di cui al punto che precede sarà approvata e sottoscritta in sede di Accordo di Programma attivato a seguito dell'approvazione del presente PUA. la sua efficacia interverrà a seguito della pubblicazione della delibera di Consiglio Comunale di ratifica dell'accordo, come previsto dall'art.7 della L.R.11/2004, nonché ad intervenuta stipula ovvero efficacia della presente convenzione, come stabilito al successivo art.20.3.

19.10. Si concorda inoltre fra le parti, a mente della deliberazione di Giunta Comunale n. 307/2009, che ove la Ditta Attuatrice 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.

19.11. La Ditta Attuatrice si obbliga inoltre a far costituire dalla impresa 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.

19.12. In conformità agli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale negli Atti Integrativi 9/3/2017 e 18/5/2017 all'Accordo di Pianificazione 12/11/2013 in ordine alla approvazione del progetto definitivo e alla conseguente acquisizione delle aree interessate, il Comune di Verona si impegna:

- ad avviare le procedure di approvazione del progetto definitivo tramite Accordo di Programma in variante al PI tra il Comune e il MIT/SOC. Autostrade BS-PD, entro 30 giorni dall'approvazione del PUA;
- a concludere con il MIT/SOC. Autostrade BS-PD le suddette procedure entro un anno dall'approvazione del PUA e a mettere a disposizione le aree di soggetti terzi, quantomeno per



la parte interessata dalla viabilità di accesso al PUA, entro i successivi sei mesi.

19.13. In conformità a quanto convenuto nei suddetti Atti Integrativi all'Accordo 12/11/2013 la Ditta Attuatrice procederà allo sviluppo esecutivo del progetto definitivo e alla consegna dei relativi elaborati entro 90 (novanta) giorni dalla sua approvazione.

ART. 20- INSEDIAMENTO GRANDE STRUTTURA DI VENDITA

20.1. Conformemente a quanto già riconosciuto nell'Accordo di Pianificazione di cui in premessa, il Comune di Verona dà espressamente atto della insediabilità nel "Comparto 1" di una grande struttura di vendita, della tipologia del grande centro commerciale e/o del parco commerciale di cui all'art. 3, 1° comma, lett. g della L.R. 50/2012, sino a concorrenza della S.U.L. complessivamente ammessa nel suddetto comparto, riconoscendo in particolare la idoneità e sufficienza delle opere di urbanizzazione di PUA, ai fini del rilascio della relativa autorizzazione commerciale, anche ai sensi e agli effetti dell'art. 26 della L.R. 50/2012.

20.2. La realizzazione della grande struttura di vendita all'interno dell'UMI A1 del Comparto 1 comporta la chiusura e il riutilizzo a fini edificatori della cava ivi attualmente esistente, costituendo tale intervento, in conformità a quanto previsto dal sopra richiamato accordo di pianificazione, recupero e riqualificazione di un area di degrado ai sensi dell'art. 2 regolamento regionale 1/2013. il suddetto intervento sarà definito in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione e realizzato in sede di realizzazione delle stesse per la parte ricadente in area di interesse pubblico ed in sede edilizia per la parte ricadente entro l'area fondiaria dell'UMI A1.

20.3. Sempre in conformità a quanto previsto nel suddetto Accordo di Pianificazione, la stipula della presente convenzione ovvero l'efficacia degli impegni ivi assunti dalla Ditta Attuatrice, sono subordinati al conseguimento da parte della medesima dei titoli autorizzativi regionali necessari alla attivazione della grande struttura di vendita prevista all'interno del PUA.

ART. 21- REGIME FISCALE

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

ART. 22- RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La ditta Attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale, esonerato il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio



Provinciale di Verona, quale Conservatore dei RR.II., da qualsiasi responsabilità in merito.

ART. 23- VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

23.1. 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.

23.2. 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.

23.3. 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. 24- ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

24.1. 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.

24.2. 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.

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

ART. 25- REGIME PATRIMONIALE

25.1. Ai sensi della legge 19/05/1975 n. 151 le parti contraenti confermano il proprio regime e stato in precedenza indicati.

25.2. I comparenti dispensano me _____ dalla lettura di tutti gli allegati.

25.3. Richiesto io ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su no 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

IMMOBILIARIA SRL

Via Germania, 2

37136 - VERONA

C.F. e P.IVA 0323254 023 1