

TITOLO

PUA - SCHEDA 418

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PI
PER URBANIZZAZIONE DI AREA
SITA IN ATO 3 - VERONA - Corso Milano**

FASCICOLO

SCHEMA DI CONVENZIONE**11**

ELABORATI

11.1 SCHEMA DI CONVENZIONE

GRUPPO DI LAVORO

Soggetto Attuatore:

ELLE IMMOBILIARE s.p.a
Strada La Rizza n.50
Verona

EDILZAMBO s.n.c
Corso Porta Nuova 74

Progettista del PUA:

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

Progettista Opere Stradali e Studio del traffico:

INFRATEC consulting engineering s.r.l.
Ing. Maurizio Fabbiani

Progettista impianti:

IN.TEC tecnologie integrate s.r.l.
P.I. Stefano Maggiotto

Ingegneria, Geologia, Ambiente:

Ing. Alessia Canteri

VAS, VINCA:

STUDIO PROGETTAZIONE AMBIENTALE
Dott.ssa Paola Modena

Relazione Acustica:

iTekne Studio Associato
Ing. Spellini Giovanni

AGGIORNAMENTI

Data : GENNAIO 2024**Num. rev:**

TITOLO

PUA - SCHEDA 418

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PI
PER URBANIZZAZIONE DI AREA
SITA IN ATO 3 - VERONA - Corso Milano**

ELABORATO

11.1 SCHEMA DI CONVENZIONE

GRUPPO DI LAVORO

Soggetto Attuatore:

ELLE IMMOBILIARE s.p.a
Strada La Rizza n.50
Verona

EDILZAMBO s.n.c
Corso Porta Nuova 74

Progettista del PUA:

Arch. Paolo Richelli - *Collaboratore: Arch. Lucia Giavina*
Lungadige Panvinio, 17 - Verona - Tel. 045 - 590050
e-mail : studio@architettorichelli.it pec : paolo.richelli@archiworldpec.it
Iscrizione Ordine Architetti PPC di Verona : N° 499

Progettista Opere Stradali e Studio del traffico:

INFRATEC consulting engineering s.r.l.
Ing. Maurizio Fabbiani

Progettista impianti:

IN.TEC tecnologie integrate s.r.l.
P.I. Stefano Maggiotto

Ingegneria, Geologia, Ambiente:

Ing. Alessia Canteri

VAS, VINCA:

STUDIO PROGETTAZIONE AMBIENTALE
Dott.ssa Paola Modena

Relazione Acustica:

iTekne Studio Associato
Ing. Spellini Giovanni

AGGIORNAMENTI

Data : GENNAIO 2024

Num. rev:

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. Anna Grazi, nata a ____ (____), il ____ a ____ (____), la quale dichiara di
intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica,
P.E.B.A. ed in rappresentanza del

"**Comune di Verona**" (di seguito "Comune") con sede in Verona, Piazza Brà n. 1 - codice fiscale 00215150236,
ove domicilia per la carica, tale nominata con Decreto del Sindaco n. ____ del ____ ed
autorizzata alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18 agosto
2000, n. 267, nonché in forza di delibera della Giunta comunale n. ____ del ____, esecutiva ai sensi
di legge, che, in copia conforme all'originale, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B",
dall'altra

2) il Sig. Zamboni Claudio, nato il ____ nella sua qualità di legale rappresentante della società
EDILZAMBO con denominazione "EDILZAMBO s.n.c. di Zamboni Claudio", con sede in Verona, in Corso Porta
Nuova 74, P.IVA 01185920235;

3) il Sig. Luca Lonardi nato il ____ nella sua qualità di legale rappresentante della società ELLE
IMMOBILIARE con denominazione "ELLE IMMOBILIARE s.p.a.", con sede in Verona, in via Strada La Rizza
n.50 - P.IVA 03818170239.

Le parti 2) e 3), come sopra individuate, 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 proprietario degli immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto
terreni del predetto Comune come riportato all'art. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA' del presente atto;
- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con D.G.R.V. n. 4148 del
18 dicembre 2007 e PI approvato con D.C.C. n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti);
- il Soggetto Attuatore per l'attuazione dell'intervento rubricato nel Repertorio Normativo, disciplinato nella
Scheda Norma n. 418 è stato sottoscritto con atto in data 10 marzo 2017 a rogito Dott. Art Paladini Notaio
in Verona rep. n. 18493/10157 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 13 marzo 2017
al n. 5174/1T e trascritto a Verona in data 13 marzo 2017 al n. ... R.G. e R.P. accordo di pianificazione
ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004;
- che la Variante n. 23, approvata con DCC n.48 del 28.11.2019 ha modificato parzialmente le previsioni
operative della scheda norma n. 418 (in particolare la destinazione della SUL);

- a seguito dell'approvazione delle scheda modificata, il Soggetto Attuatore per l'attuazione dell'intervento rubricato nel Repertorio Normativo, disciplinato nella Scheda Norma n. 418 ha stipulato con atto in data 23 luglio 2021 a rogito Dott. Art Paladini Notaio in Verona rep. n. 26779 Prog. n.13428 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 28 luglio 2021 al n. 28703/1T e trascritto a Verona in data al n. ... R.G. e R.P. accordo pubblico privato ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. relativo alla Scheda Norma n. 418 , ricadente in via Gobetti e via Fiumi;
- In attuazione di detto accordo, in data 23.12.2021 con protocollo SUPRO 493873 ha presentato domanda per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 719_418, denominato "PUA 418", sito in via Gobetti e via Fiumi in Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art 20 comma 8 ter della L.R. n. 11/2004;
- che il predetto Piano prevede tra l'altro la permuta di un'area di proprietà comunale con un'area di diversa superficie e pari valore di proprietà del Soggetto Attuatore, come da perizia _____;
- che, con Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ di adozione del PUA in variante, è stata approvata l'operazione di permuta con la previsione di bilancio _____ e bilancio pluriennale _____/_____;
- che il Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e dell'art.10/co.1 DPR 327/2001, con deliberazione n. _____ del _____ corredata di allegati ai quali si rimanda, ha definitivamente approvato con prescrizioni, il PUA n. 719_418, denominato "PUA 418" ed il progetto delle opere di urbanizzazione primarie funzionali presentato dal Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica;
- che con determina dirigenziale n. _____ del _____, P.G. _____ del _____, è stato preso atto dell'adeguamento degli elaborati del PUA alle prescrizioni di cui al punto precedente;
- per quanto riguarda gli accertamenti antimafia inerenti la sottoscrizione della presente convenzione la Direzione Amministrativo Urbanistica PEEP del Comune di Verona ha accertato, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 11/2004 art. 7 bis "*Disposizioni per favorire la trasparenza e legalità negli accordi*", nonché della determinazione del Dirigente Area del Gestione Territorio n. 3.780 del 2 agosto 2019, che il Soggetto Attuatore risulta in regola con i requisiti generali di cui all'art. 94-95 del D.Lgs.n. 36/2023, giusta nota protocollo generale n. _____ del _____;
- che la presente convenzione è sottoscritta nel termine fissato nella delibera di approvazione

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 ed il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/90 e s.m.i.
3. Il Soggetto Attuatore, come sopra individuato, dichiara sotto la propria responsabilità di essere proprietario e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente convenzione, ciascuno in ragione dei seguenti e rispettivi diritti:



N. di ordine	Ditta intestataria	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
1	Elle Immobiliare	204	1122	5.131 mq
2	Edilzambo	204	1118	2.479 mq
3	Edilzambo	204	447	432 mq
4	Edilzambo	204	1120	119 mq
5	Elle Immobiliare e Edilzambo	204	585	327 mq
6	Elle Immobiliare e Edilzambo	204	587	203 mq
7	Elle Immobiliare	204	parte di 207	85 mq
TOTALE				8.776 mq

4. Il Soggetto Attuatore dichiara la piena proprietà, la libertà da persone/cose e che sui suddetti beni immobili di proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti penali, civili o amministrativi, né servitù, diritti di terzi iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, vizi occulti o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire o ritardare l'attuazione del PUA.
5. L'ambito del PUA comprende altresì aree di proprietà comunale come di seguito catastalmente identificate:

N. di ordine	Ditta intestataria	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
1	Comune di Verona	204	334	1.130 mq
2	Comune di Verona	204	parte di 417	47 mq
3	Comune di Verona	204	parte di 418	38 mq
4	Comune di Verona	204	parte di 420	337 mq
5	Comune di Verona	204	parte di 555	105 mq
6	Comune di Verona	204	478 SUB 240	1.289 mq
7	Comune di Verona	204	578 SUB 1	50 mq
8	Comune di Verona	204	578 SUB 2	21 mq
9	Comune di Verona	204	parte di 577	16 mq
TOTALE				3.033 mq

6. L'ambito del PUA comprende altresì aree di proprietà di soggetti terzi, come precisamente indicate nell'apposito Piano particellare di esproprio, di seguito riportate:




N. di ordine	Ditta intestataria	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
1		204	parte di 478 sub 222	69 mq
2		204	parte di 586 sub 49	4 mq
3		204	parte di 232	35 mq
TOTALE				108 mq

7. L'ambito del PUA comprende altresì aree che ricadono su strada vicinale ad uso pubblico (Delibera n. 23 del 27/07/73) denominate nel PUA – Aree Extra Ambito:

OPERE EXTRA-AMBITO Fg. 204			
Mappale	Sup. Catastale (mq)	Sup. Reale (mq)	Proprietari/o
parte di 232 (parte di Via Gobetti)	772	772	
parte di 207 (parte di Via Gobetti)	222	222	Elle Immobiliare
parte di 572 (parte di Via Gobetti)	100	100	Comune di Verona
TOTALE (mq)	1.094	1.094	

8. Per tutte le opere di urbanizzazione interessanti via Gobetti, strada vicinale ad uso pubblico (Delibera n. 23 del 27.07.1973) consistenti in lavori di sistemazione mediante opere superficiali e di infrastrutture a rete nel sottosuolo, è stato acquisito: l'assenso del sig. _____ all'esecuzione delle stesse e l'impegno a costituire servitù di uso pubblico, a cura e spese del soggetto attuatore, sul tratto di strada interessato dal passaggio e dall'esercizio delle reti nel sottosuolo, a favore del Comune di Verona e a garanzia del/gli Ente/Enti gestore/i. Detto assenso è allegato e parte integrante della documentazione di PUA (Fascicolo 9 – NTA).

ART. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE

1. Le parti danno atto altresì che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, daranno esecuzione non solo a quanto pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nel rispetto delle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.
3. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi degli artt. 94-95 del D.Lgs.n. 36/2023. Dichiara altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei soggetti di cui all'art. 94, comma 3 del medesimo Codice dei Contratti.



4. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023.
5. Il Soggetto Attuatore si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie. Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione/attrezzature, il soggetto attuatore si obbliga a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto);
6. Il Soggetto Attuatore, nei casi in cui per l'affidamento delle opere ad un operatore economico privato non sussista l'obbligo di rispettare procedure di evidenza pubblica, accerta che per tale operatore non sussistano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto, mediante acquisizione di apposita autocertificazione resa ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 da allegare obbligatoriamente al contratto di appalto.
7. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei contratti con gli operatori economici privati ed ad applicare una clausola risolutiva espressa nei casi in cui i predetti operatori economici, durante l'esecuzione del contratto, perdessero i requisiti di cui al precedente comma 8 o sussistessero a loro carico condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
8. Fermo restando altre cause di risoluzione, poiché in data _____ è stata richiesta informazione antimafia ai sensi dell'art. 92, commi 2 e 3, del D.Lgs.n. 159/2011, essendo trascorsi i termini ivi previsti, si procede alla stipula della presente convenzione che sarà risolta di diritto qualora - prima della fine dei lavori - a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 dovessero intervenire condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
9. Fermo restando altre cause di risoluzione, la presente convenzione sarà risolta di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, qualora - prima della fine dei lavori - a carico del Soggetto Attuatore o a carico dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023, intervengano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena



su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

10. In caso di violazione da parte del Soggetto Attuatore di obblighi diversi da quelli di cui al precedente comma 8 il Comune si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.
11. Nei casi di risoluzione che precedono, salve diverse clausole pattizie previste dalla presente convenzione, si applicano - in quanto compatibili - il Codice dei Contratti ed i provvedimenti di attuazione ed il Codice Civile.

ART. 3 - AREE DI PROPRIETA' DI SOGGETTI TERZI - ESPROPRIAZIONE IMMOBILI DEGLI AVENTI TITOLO DISSENZIENTI E SPESE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PUA

1. Il Soggetto Attuatore dichiara che il PUA di iniziativa privata è stato redatto e presentato in qualità di avente titolo patrimoniale e che gli immobili di sua proprietà rappresentano almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresenta almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'art. 21 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. Il procedimento espropriativo, su richiesta del Soggetto Attuatore, sarà espletato dal Comune.
2. I beni necessari per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione apertura rotonda Via Fiumi/Corso Milano e allargamento stradale di via Gobetti sono indicati nell'apposito Piano Particellare di esproprio, già depositato e cui si fa esplicito rinvio, salvo i più precisi in sede di frazionamento definitivo.
3. Al riguardo, il Soggetto Attuatore, con riferimento alla procedura espropriativa, si impegna a:
- inviare formale e motivata dimostrazione di non essere stato in grado di acquisire le aree necessarie direttamente dai soggetti proprietari;
 - sostenere tutti gli oneri economici (comprese, a titolo esemplificativo, le spese inerenti e conseguenti la stipula dei contratti di trasferimento della proprietà e l'emissione dei decreti di esproprio, le spese per le notificazioni e le pubblicazioni previste dalla normativa, eventuali spese giudiziali ed indennizzi vari) correlati alle acquisizioni ed occupazioni delle aree di proprietà privata che risulteranno necessarie ai fini della realizzazione del PUA;
 - formulare le proprie deduzioni, sotto il profilo tecnico-progettuale, alle osservazioni che verranno eventualmente prodotte dai soggetti espropriandi;
 - anticipare al Comune le somme necessarie, dopo l'intervenuta efficacia della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ed entro 10 giorni (dieci) dalla semplice richiesta del Comune (Ufficio Espropri), fermi restando i successivi versamenti dovuti, sulla base delle somme definitive (eventualmente stabilite in esito ad un giudizio insorto nell'ambito della legittima procedura espropriativa);
 - garantire la propria presenza (in particolare, a mezzo del tecnico incaricato di redigere il frazionamento) in sede di immissione in possesso delle aree interessate, ai fini della precisa delimitazione delle stesse;
 - procedere, a propria cura e spese, alla redazione del frazionamento dei beni immobili interessati (compresa, ove necessaria, la contestuale identificazione al N.C.E.U degli enti urbani);
 - prestare la cauzione di cui al successivo art. 19 - CAUZIONE OO.UU. finalizzata a tenere indenne il

Comune da qualunque assunzione di spesa inerente e conseguente il procedimento e tutta la somma necessaria per l'esecuzione dell'esproprio, accettando espressamente che lo svincolo della garanzia per tale somma avvenga solo una volta concluso il procedimento stesso, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.

4. Il frazionamento dovrà essere consegnato dal Soggetto Attuatore al Comune (debitamente approvato dall'Agenzia delle Entrate, previo benestare del Comune – Direzione Edilizia Pubblica - Servizi Tecnici Estimo) una volta divenuta efficace la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, nei tempi che saranno indicati di volta in volta, congiuntamente dalla Direzione Patrimonio e dalla Direzione Edilizia Pubblica - Servizi Tecnici Estimo, in relazione alla specifica tipologia di opere da realizzare, allo stato dei luoghi, all'accettazione dell'indennità di esproprio di controparte e, più in generale, in base alle esigenze di natura tecnico-amministrativa che potranno richiedere la redazione del frazionamento in un momento anticipato o posticipato rispetto all'esecuzione dei lavori.
5. Nel caso in cui il frazionamento debba essere redatto anticipatamente rispetto all'esecuzione dei lavori, lo stesso dovrà essere effettuato sulla base del progetto predisposto sul rilievo topografico plano-altimetrico e dovrà corrispondere perfettamente allo stato dei luoghi sussistente dopo la realizzazione dell'opera. Qualora "l'avvio dei lavori rivesta carattere di particolare urgenza", tale da non consentire, in relazione alla particolare natura delle opere, l'applicazione dell'ordinaria procedura di esproprio, ed il Soggetto Attuatore chieda, pertanto, di procedere all'occupazione d'urgenza delle aree interessate, ai sensi dell'art. 22-bis del D.P.R. n. 327/2001 (T.U. Espropri), tale richiesta dovrà essere accompagnata da un'apposita relazione (che sarà oggetto di valutazione da parte dell'Ufficio Espropri), da cui dovranno risultare le specifiche ragioni circa la sussistenza della suddetta particolare urgenza in ordine all'avvio dei lavori, oltre che naturalmente la precisazione dell'assunzione a proprio carico dei relativi oneri.
6. In tale ultima circostanza (avvio dei lavori particolarmente urgente), come nell'ulteriore caso previsto dal citato art. 22-bis, in cui il numero di destinatari del procedimento sia superiore a 50 (oppure a 20, secondo l'art. 70 L.R. n. 27/2003), sarà possibile procedere all'occupazione d'urgenza delle aree interessate e, quindi, sarà possibile redigere il frazionamento in un momento successivo all'esecuzione dei lavori. Fermo restando che la realizzazione dei lavori dovrà avvenire nel rispetto del progetto previamente approvato, laddove in corso d'opera si rilevasse la necessità di procedere ad una rettifica del progetto stesso e, pertanto, del relativo frazionamento approvato, a tali rettifiche procederà, a propria cura e spese, il Soggetto Attuatore, previa acquisizione delle autorizzazioni di legge e del Comune.
7. L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo di tempo complessivo non superiore a quattro anni, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13, comma 5 del D.P.R. n. 327/2001 (T.U. Espropri).

ART. 4 - PERMUTA DI BENI IMMOBILI

1. Il PUA prevede che il Soggetto Attuatore ceda al Comune la proprietà del terreno identificato catastalmente al Foglio 204 Mappale 447/parte-1118/parte-1122/parte per mq. 1.075 reali e che il Comune ceda in permuta il terreno identificato catastalmente al Foglio 204 Mappale 334/parte per mq 860.
2. Con deliberazione di Consiglio comunale n. ____ del ____ è stata approvata l'operazione di permuta con la previsione di bilancio ____ e bilancio pluriennale ____/____.
3. Le aree oggetto di permuta sono state entrambe valutate in Euro 43.000 (diconsi Euro quarantatremila)



(ovvero 1.075 mq x 40 Euro/mq e 860 mq x 50 Euro/mq) come da perizie di stima del 29.05.2023 pervenute alla Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA. da parte del valutatore incaricato dal Comune in data 19.06.2023 PG sicra n. 231556, integrata con successiva nota aggiuntiva dalla Direzione Edilizia Pubblica - Servizi Tecnici Estimo con nota PG n. 366972 del 07.10.2024.

4. In permuta di quanto appresso,

- EDILZAMBO s.n.c. di Zamboni Claudio cede e trasferisce al Comune che, in persona del costituito suo rappresentante, accetta ed acquista la piena proprietà della seguente porzione di terreno, a destinazione _____, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in seguito, sita in Comune di Verona, così censito al Catasto Terreni Foglio 204 Mappali 447/parte-1118/parte di cui al frazionamento n. _____ del _____ :

Comune di Verona, Foglio _____ - Mappale _____ mq _____ - are _____ - RD Euro _____ RA Euro _____ .

- ELLE IMMOBILIARE SPA cede e trasferisce al Comune che, in persona del costituito suo rappresentante, accetta ed acquista la piena proprietà della seguente porzione di terreno, a destinazione _____, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in seguito, sita in Comune di Verona, così censito al Catasto Terreni Foglio 204 Mappale 1122/parte di cui al frazionamento n. _____ del _____ :

Comune di Verona, Foglio _____ - Mappale _____ mq _____ - are _____ - RD Euro _____ RA Euro _____

per un'estensione complessiva di mq 1.075;

5. Per una migliore identificazione dei terreni in oggetto si allega al presente atto sotto la lettera "A", la relativa mappa censuaria del Catasto Terreni.
6. In permuta di quanto sopra il Comune, in persona del costituito suo rappresentante cede e trasferisce alle Ditte EDILZAMBO s.n.c. di Zamboni Claudio ed ELLE IMMOBILIARE SPA, che accettano ed acquistano, la piena proprietà della seguente porzione di terreno, destinazione PI Operativo - Scheda Norma n. 418, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in seguito, sita in Comune di Verona, e precisamente terreno dell'estensione di mq 860 (ottocentosessanta), così censito al Catasto Terreni a seguito di frazionamento del _____ n. _____ Comune di Verona Foglio 204 Mappale 334/parte - are _____ - RD Euro _____ RA Euro _____.
7. Per una migliore identificazione dei terreni in oggetto si allega al presente atto sotto la lettera "B", la relativa mappa censuaria del Catasto Terreni.
8. Le parti dichiarano di ben conoscere i confini delle porzioni di terreno suddette; per cui, allo scopo di non incorrere in errori od inesattezze, espressamente rinunciano alla loro enunciazione. Per essi fanno espresso rinvio alle risultanze della relativa mappa catastale, con espresso esonero del Conservatore dei RR.II. dell'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni e qualsiasi sua responsabilità.
9. Le Ditte EDILZAMBO s.n.c. di Zamboni Claudio ed ELLE IMMOBILIARE SPA dichiarano che la porzione di terreno alienata è a lui/lei pervenuta per acquisto fatto nel giusto atto del _____, rep.n. _____, racc. _____, a rogito del Notaio _____ di _____, registrato a _____ il _____ al n. _____ Atti Pubblici, trascritto a _____ in data _____ R.G. _____ R.P. _____.
10. L'una parte presta all'altra le garanzie di legge, garantendo la piena proprietà, l'assoluta disponibilità, la libertà da persone/cose, la ineccepibile, legittima provenienza delle entità immobiliari rispettivamente

- permutate e la libertà delle stesse da diritti di terzi, da vizi occulti, vincoli, servitù, canoni, censi, pesi, privilegi, anche di natura fiscale, da diritti reali parziari a terzi spettanti, da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.
11. Vengono promesse, pertanto, tutte le garanzie di legge per ogni caso di molestia o evizione anche parziale.
12. Gli effetti giuridici ed economici del presente atto ed il possesso hanno decorrenza immediata per tutte le conseguenze utili ed onerose a rispettivo profitto e carico delle parti permutanti.
13. Le parti dichiarano e riconoscono che i lotti di terreno permutati risultano di ugual valore e che pertanto non risulta dovuto alcun conguaglio dichiarando al riguardo le parti di non avere altro a pretendere l'una dall'altra in dipendenza del presente atto.
14. Entrambe le parti si rilasciano reciproca liberazione e discarico, con espressa rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.
15. Ai sensi della vigente normativa urbanistica i costituiti tutti, ciascuno per quanto rispettivamente alienato dichiarano e garantiscono:
- che i terreni in contratto hanno le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Verona _____, P.G. _____, che in originale qui si allega sub " _____", dispensandomi le parti dal darne lettura;
 - che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune suddetto relativamente ai terreni in parola;
 - che non è stata fino ad oggi trascritta nei RR.II. alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.
16. A questo punto le parti, sotto la propria personale responsabilità - consapevoli delle responsabilità anche penali per i casi di dichiarazioni false o reticenti o contenenti dati non rispondenti alla verità - nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile dichiarano che il presente atto di permuta è stato concluso senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del Codice Civile.

ART. 5 - DATI STEREOMETRICI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA, così come risultano dalla tavola di progetto; in attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi e della Scheda Norma oggetto di accordo di pianificazione sono i seguenti:

AMBITO PUA reale	12.387 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) reale	9.049 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	4.509 mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	1.108 mq
CABINA ELETTRICA (compresa area di pertinenza)	75 mq
AREE PARCHEGGIO P2	2.950 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	221 mq
PISTA CICLO-PEDONALE	186 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U 1	2.320 mq di cui mq. 1.500 ERS



SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U 2	800 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE UT2 acc U1	580 mq

ART. 6 - PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI: SUPERFICIE PERMEABILE E DENSITÀ ARBOREA

1. In attuazione del PI, il PUA prevede la seguente dotazione degli standard ecologico ambientali come parametrati dalle NTO del PI, riportati nelle tavole nel FASCICOLO 7 (7.1 Dati e carature urbanistiche ,7.5 Permeabilità) e nel FASCICOLO 8 (8.2 Progetto del verde e arredo urbano) e di seguito riassunti:

Superficie Permeabile territoriale (SPt)	3.487* mq		
Superficie Permeabile fondiaria (SPf)	710** mq		
Densità Arborea (DA)	Totale n. 120	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata - in monetizzazione	n. 100 n. 10 n. 10
Densità Arbustiva (DAr)	Totale n. 175	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n. 75 n. 100

*, **:SPt e SPf non sono soddisfatte: si adotteranno misure compensative come illustrate nella relazione di compatibilità idraulica e secondo l'asseverazione del tecnico abilitato

2. L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali previste dal PUA dovranno essere documentate dal Soggetto Attuatore e verificate in sede di collaudo:
- a) per le aree pubbliche e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, secondo i parametri di norma, prima del rilascio del permesso di costruire. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione a carico del Soggetto Attuatore per la quota non realizzata e con le stesse modalità;
 - b) per la parte relativa alle aree fondiarie (SF), in sede di presentazione dei permessi di costruire degli immobili edilizi. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto edilizio delle UMI dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, secondo i parametri di norma, prima del rilascio del permesso di costruire. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di segnalazione certificata di agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione a carico del Soggetto Attuatore per la quota non realizzata e con le stesse modalità.




3. Il sede di approvazione del PUA, ricorrendo i presupposti previsti dalle NTO del PI, è stata autorizzata la monetizzazione sostitutiva in luogo dell'attuazione della quota di n. 10 DA per un importo complessivo di Euro 1.100 (*diconsi Euro millecento*); si dà atto che il Soggetto Attuatore ha corrisposto il versamento tramite PagoPA in favore del Comune della somma di Euro 1.100 (*diconsi Euro millecento*) come da indicativo di riscossione n. _____ del _____ con la seguente causale "*Monetizzazione quota densità arborea PUA n. 418, denominato "PUA 418"*".

ART. 7 - CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore cede gratuitamente al Comune e trasferisce, a propria cura e spese, le seguenti aree destinate a:

	Fg.	Mapp.	Superficie catastale mq	Superficie reale mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	204	Parte di: 1120, 447, 585, 1122,207		1.000 mq
AREE PARCHEGGIO P2 (via Fiumi)	204	587, parte di 585		365 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	204	Parte di: 1120, 447, 1118		221 mq
PISTA CICLO-PEDONALE	204	Parte di: 1120, 447, 585		186 mq
CABINA ELETTRICA (compresa area di pertinenza)	204	Parte di 1122		75 mq
TOTALE				1.847 mq

oggetto di frazionamento n. _____ del _____, che il Soggetto Attuatore ha tracciato a propria cura e spese delimitando le suddette aree da cedere.

Le spese del presente atto e conseguenti tutte, sono a carico delle parti cedenti. Ai soli effetti fiscali, le parti dichiarano che la cessione effettuata con il presente atto ha un valore di Euro _____ (*diconsi Euro _____*).

2. In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici cedute potranno variare minimamente. In tal caso in sede di approvazione del collaudo, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a proprie cure e spese al perfezionamento del frazionamento e della cessione, tramite atto notarile, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.
3. Per le aree cedute con il presente atto, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in carico delle opere al Comune le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione. La presa in carico avverrà con l'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.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna a vincolare all'uso pubblico a favore del Comune di Verona, a propria cura



e spese, le seguenti aree:

	Fg.	Mapp.	Superficie catastale mq	Superficie reale mq
AREE PARCHEGGIO P2 (via Gobetti)	204	Parte di: 1122, 1118 e 334		2.585 mq
TOTALE				2.585 mq

5. In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici da vincolare all'uso pubblico potranno variare minimamente, fermo restando che le superfici a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.
6. Il frazionamento dell'area oggetto di vincolo di cui al comma 4. e l'apposizione del vincolo ad uso pubblico saranno perfezionati a cura e spese del Soggetto Attuatore prima del deposito della segnalazione certificata di agibilità dell'immobile dell'UMI 1, di al successivo art. ____
7. Il Soggetto Attuatore si impegna, in sede di atto di vincolo di uso pubblico delle aree di cui al precedente comma 4, a costituire a favore del Comune di Verona servitù gratuita per il passaggio e l'esercizio di tutte le reti dei sottoservizi che transiteranno sulle aree vincolate all'uso pubblico.
8. Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di cessione e impegno di vincolo di uso pubblico sono libere da inquinamenti, servitù, pesi e altre limitazioni di qualsiasi genere, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o da diritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate. Dichiara inoltre, l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose.
9. Il Soggetto Attuatore per sé, successori e aventi causa, si impegna a costituire a favore del Comune vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)" sull' area all'interno dell'UMI 1 concorrente alla determinazione di quota Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), fermi sempre gli obblighi e le modalità di cui all'art. 14 – Monetizzazione aree e opere e disciplina del Verde di Mitigazione (VM).

ART. 8 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche esecutive che potranno derivare dal successivo provvedimento di rilascio del permesso di costruire del progetto-delle opere di urbanizzazione.
Il progetto dovrà essere adeguato, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.
2. Le modifiche saranno esclusivamente correlate ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi, o su specifica richiesta del Comune. Nell'ipotesi in cui tali modifiche avessero incidenza su aree di proprietà privata, dovranno essere applicate le norme che disciplinano il procedimento espropriativo.
3. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento da parte del Soggetto Attuatore deve avvenire con regolarità e continuità, anticipatamente o comunque contestualmente alla costruzione o alla ristrutturazione degli edifici serviti dalle opere stesse.



ART. 9 - ASSOLVIMENTO DELLE RACCOMANDAZIONI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a dare attuazione alle raccomandazioni contenute nel Parere Motivato n. 239 del 30 ottobre 2025 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del PUA, con le modalità di cui ai successivi art. 22 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA, e art. 25 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI.

ART 10 - VERIFICHE AMBIENTALI

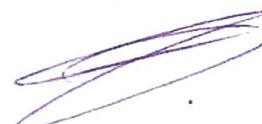
1. L'analisi storica-ambientale preventiva e l'analisi geologica, geotecnica, idrogeologica, effettuate sulle aree comprese nell'ambito di intervento, hanno evidenziato la presenza di materiali di origine antropica. Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto a presentare, prima del Permesso di Costruire delle OO.UU, il Piano di Smaltimento e a gestire tali materiali secondo la vigente normativa; inoltre qualora nel corso dei lavori emergesse la presenza di ulteriore materiale di origine antropica o evidenze di possibili criticità/problematiche ambientali il Soggetto Attuatore si obbliga ad attivare le idonee procedure di legge, tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere al riguardo.

ART. 11 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE

1. Il Soggetto Attuatore, sulla base dei valori esposti nei quadri economici di progetto, dichiara che il valore stimato dei lavori, servizi e forniture previsto dal PUA, basato sull'importo totale al netto dell'IVA (quadro A: valore opere + oneri sicurezza) è complessivamente pari ad Euro 951.300,00 (diconsi Euro novecentocinquantunmilaetrecento), così articolato:
 - importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento Euro 951.300,00.
2. Il Soggetto Attuatore dà atto che il valore complessivo delle opere di cui al comma 1 - qualunque esse siano - non raggiunge la soglia comunitaria di cui 14, comma 1 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e pertanto, si avvale della deroga di cui all'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
3. Il Soggetto Attuatore, in tutti i casi in cui non opera la deroga prevista dall'articolo 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si impegna ad applicare le disposizioni del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 all'aggiudicazione dei contratti di cui al precedente primo periodo, come previsto dall'art. 13, comma 7 del Codice.

ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI

1. Il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito al precedente art. 8 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA, per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio delle singole UMI, 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, come elencate all'art. 18 delle NTO del PI ed in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed agli elaborati del PUA approvato.
2. Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere, secondo i decreti attuativi della Legge 02/02/1974 n. 64 e s.m.i. e nel rispetto delle norme armonizzate europee e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili.



3. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e dalla L. 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i. e dalla L.R. n. 16 del 12 luglio 2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Tutte le opere dovranno essere conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal PUA e dai successivi progetti definitivi ed esecutivi approvati dal Comune.
5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo la previsione temporale in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
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, previa diffida ad adempiere, può realizzarle direttamente in danno al predetto Soggetto Attuatore, avvalendosi della cauzione di cui al successivo art. 19 - CAUZIONE OO.UU., comprendendo tra le spese anche quelle di eventuale riprogettazione, le spese di procedimento e l'IVA.
7. Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare all'Amministrazione comunale e agli Enti gestori, secondo le rispettive modalità, almeno 15 gg prima, la data di inizio dei lavori, 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 provvedere all'affidamento dell'incarico al collaudatore nei modi e nei termini stabiliti dal Comune. Il Soggetto Attuatore si impegna, in fase esecutiva, a coordinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione intra ambito con le opere di urbanizzazione extra ambito progettate dal competente concessionario dei pubblici servizi.
8. Il Direttore Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al collaudatore, unitamente ai rappresentanti degli Enti gestori dei pubblici servizi, l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentirne la verifica.
9. Le opere di urbanizzazione extra ambito la cui realizzazione e gestione compete al concessionario dei pubblici servizi (in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale), sono di norma progettate e realizzate, con oneri a carico del lottizzante, da parte del concessionario dei pubblici servizi. Potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte del Soggetto Attuatore, previa autorizzazione in deroga dell'Ente gestore espressa in sede di emissione del parere di competenza, in casi di estensioni limitate, in continuità con le opere intra ambito e comunque senza intaccare le reti esistenti ed in servizio. Per le opere non direttamente realizzate dai gestori, la vigilanza sarà effettuata secondo le modalità di cui al successivo art. 20 - VIGILANZA DEL COMUNE.
10. Il concessionario dei pubblici servizi, successivamente alla realizzazione delle reti ed al collaudo impiantistico delle stesse, effettuerà il collegamento delle reti realizzate direttamente dal lottizzante alle reti esistenti e la messa in esercizio delle stesse. I costi di tali operazioni sono a carico del Soggetto Attuatore e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso, previa richiesta specifica, utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito del concessionario. Dovranno inoltre essere consegnati ai concessionari dei pubblici servizi gli elaborati grafici di AS-BUILT nel formato richiesti dagli uffici ed Enti gestori su base georeferenziata per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

ART. 13 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1. In sede di accordo pubblico privato stipulato in atto pubblico – Atto confermativo integrativo del 23/07/2021 Rep n. 26779 Prog. 13428, è riportato che: *"Essendo l'attuazione subordinata all'approvazione di uno*




strumento urbanistico attuativo, la somma sarà versata nei modi ed i termini stabiliti dalla convenzione del PUA, previa produzione di polizza fideiussoria a garanzia dell'importo dovuto e non ancora versato. Il mancato saldo del contributo costituisce causa ostativa alla formazione dell'agibilità sui manufatti edilizi."

2. Dagli accordi pubblico - privati sottoscritti dal soggetto attuatore, citati in premessa, risulta un contributo di sostenibilità commisurato alle schede norma coinvolte, SN 34 e SN 418, pari a E. 476.000,00, di cui già corrisposti dalle parti per un totale di E. 369.448,88.
3. In virtù di quanto versato e di quanto ancora da corrispondere per la scheda norma rimodulata, la restante somma del contributo di sostenibilità dovuto dalla SN 418 è pari ad Euro 106.551,12 (centoseimilacinquecentocinquantuno virgola dodici).
4. Il Soggetto Attuatore si impegna a versare il contributo sostenibilità di cui al comma 3 pari a Euro 106.551,12 (diconsi Euro centoseimilacinquecentocinquantuno/12) in quattro rate semestrali uguali e posticipate. La prima rata di Euro 26.637,78 (diconsi Euro ventiseimilaseicentotrentasette/78), pari al 25% dell'importo, è stato versato dal Soggetto Attuatore al Comune tramite sistema PagoPA come da indicativo di riscossione n. _____ del _____ con la seguente causale _____.
5. Il rimanente contributo pari a Euro 79.913,34 (diconsi Euro settantanovemilanoventotredici/34) sarà versato in tre rate semestrali uguali e posticipate decorrenti dalla data della presente stipula e precisamente:
 - pagamento della seconda rata (Euro 26.637,78) (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;
 - pagamento della terza rata (Euro 26.637,78) (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;
 - pagamento della quarta rata (Euro 26.637,78) (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;
6. Il mancato o ritardato pagamento delle rate del contributo comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni (D.P.R. n. 38072001 e s.m.i., art. 42):
 - a) aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
 - b) aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lett. a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
 - c) aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lett. b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
7. I pagamenti di cui sopra dovranno essere effettuati tramite sistema PagoPA a favore del Comune di Verona con la seguente causale: "Contributo di sostenibilità - Scheda norma n. 418" di cui il Dirigente dà quietanza.
8. A garanzia dell'importo delle rimanenti rate, il Soggetto Attuatore ha costituito a favore del Comune, idonea garanzia fideiussoria, per un ammontare di Euro 79.913,34 (diconsi Euro settantanovemilanoventotredici/34), prestata da _____ (indicare gli estremi ed i dati identificativi), giusta fidejussione emessa da _____ in data _____.
9. La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente è ridotta proporzionalmente al pagamento delle rate con determina dirigenziale, su istanza dell'interessato. L'istanza dovrà essere corredata della prova dell'avvenuto versamento.
10. In ogni caso il saldo del contributo deve precedere il deposito della documentazione per l'ottenimento dell'agibilità del primo edificio previsto; il mancato saldo del contributo costituisce causa ostativa al deposito della segnalazione certificata di agibilità.



ART. 14 - MONETIZZAZIONI AREE E OPERE

1. Il Soggetto Attuatore non potendo reperire all'interno dell'ambito di PUA una parte delle aree per verde pubblico e dotazioni arboree secondo quanto indicato negli elaborati di PUA, provvede alla monetizzazione sostitutiva delle opere di urbanizzazione non realizzate e della superficie non ceduta mediante la somma di Euro 85.488,00 (diconsi Euro ottantacinquemilaquattrocentottantotto/00), così calcolata in base ai disposti della D.G.C. n. 334 del 12 settembre 2012:

DESTINAZIONE	da monetizzare	AREA Valore € 80,00/mq	OPERA Valore € 76,00/mq	TOTALE
MONETIZZAZIONE AREA ED OPERE	mq 548	€ 43.840,00	€ 41.648,00	€ 85.488,00

2. Il Dirigente prende atto che detta somma pari ad € 85.488,00 (Euro ottantacinquemilaquattrocentottantotto/00) è stata versata tramite sistema PagoPA in favore del Comune con la seguente causale "Monetizzazione standard a verde pubblico - PUA n. 719_418 denominato "PUA 418" come da indicativo di riscossione n. _____ del _____ e ne dà quietanza.
3. La quota di Verde di Mitigazione (VM) prevista dal PUA per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), eccedente gli standards di cui all'art. 20 delle NTO del PI, è complessivamente determinata in mq 124, localizzata all'interno della superficie fondiaria della UMI 1.
4. In sede di istanza per il rilascio del permesso di costruire edilizio 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.
5. 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. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO IN DEROGA AL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI

1. Il Soggetto Attuatore dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente art. 11 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, deroga dalle procedure di affidamento del Codice degli Appalti ed è conseguentemente disciplinata dalle clausole pattizie della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore, richiamati gli impegni di cui al precedente art. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA – RISOLUZIONE, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria funzionali sottosoglia, non rientranti nella disciplina del Codice degli appalti:
- a) qualora il soggetto attuatore (operatore economico) abbia le necessarie qualificazioni, può eseguire direttamente le opere (assumendo anche la qualifica di soggetto esecutore) senza ulteriori verifiche, salvo variazioni, perchè già controllato prima della stipula della convenzione;
- b) qualora il soggetto attuatore (operatore economico o persona fisica) affidi l'esecuzione delle stesse ad



operatori economici qualificati, acquisisce dagli stessi, prima della stipula dei contratti di appalto, apposita autocertificazione nella quale l'operatore economico esecutore delle opere dichiara l'assenza a suo carico di situazioni ostative, così come elencate agli artt. 94 e 95 del Codice degli appalti (D.L. 36/2023) o di misure interdittive o sospensive antimafia;

3. Il Soggetto Attuatore deve inoltre inserire nei contratti che stipula con gli operatori economici esecutori, una specifica clausola risolutiva espressa del contratto, qualora le verifiche artt. 94 e 95 del Codice degli appalti (D.L. 36/2023) accertino la mancanza o la perdita dei requisiti morali o la sussistenza di misure di prevenzione, di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del DLgs 159/2011 e s.m.i.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad applicare pattizamente e consensualmente, in quanto applicabile, il Codice dei Contratti ed i provvedimenti attuativi nei confronti del Comune, con riferimento a:
 - livelli di progettazione e contenuti dei progetti;
 - Contabilità dei lavori;
 - CIG, SmartCIG, pagamento contributo ANAC e Tracciabilità dei pagamenti;
 - Collaudo ed accettazione delle opere da parte del Comune.

ART. 16 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI 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 rilasciato dal Comune, ferma restando la facoltà di trasferire liberamente a terzi la proprietà di tutto o di parte dei terreni dei costruendi edifici ricadenti all'interno lottizzazione del PUA. Detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione.
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.
3. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune, permarrà in capo al Soggetto Attuatore cedente unitamente alla Ditta acquirente l'obbligazione solidale della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.
4. La fideiussione originaria, intestata al Soggetto Attuatore, potrà essere svincolata solo dopo la costituzione di nuova fideiussione da parte del successore avente titolo.

ART. 17 - VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione potranno essere proposte sia dal Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione comunale e dovranno essere approvate secondo le procedure applicabili del Codice dei Contratti e, nei casi di deroga previsti dalla presente convenzione secondo il D.P.R. n. 380/2001 s.m.i..
2. Qualora la variazione delle singole categorie di opere (primarie, secondarie, ecc.) comporti uno scostamento superiore al 10% rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa (o quadro economico) approvato in sede di PUA, la predetta variazione costituirà anche variante al PUA con obbligo di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
3. Il Soggetto Attuatore si impegna, qualora la variante approvata comporti una maggiore spesa, ad integrare la garanzia fideiussoria ai fini dell'approvazione della variazione.

ART. 18 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO




1. In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e suoi successori e/o aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo del valore - al netto di IVA - delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito, dell'onere sicurezza dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio. In via presuntiva l'importo da scomputare, salvo conguaglio, è quello derivante dal quadro economico del progetto allegato al PUA, pari a Euro 951.300,00 (diconsi Euro novecentocinquantunmilaetrecento).
- 1bis. Oltre all'importo riportato al comma precedente, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e suoi successori e/o aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo corrispondente alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione non realizzate a verde pubblico, pari ad Euro 41.648,00, riportata all'art.14 - Monetizzazioni aree ed opere.
2. Ai sensi della L.R. n. 11/2004 art. 31, comma 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 effettivi sostenuti dal Soggetto Attuatore rispetto agli oneri di urbanizzazione in quanto, ai sensi dell'art. 20, comma 10 delle NTO del PI, i PUA devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito 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 tabellari sia superiore al valore delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore o i suoi successori e/o aventi causa dovranno procedere al versamento della differenza, a titolo di conguaglio, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune.

ART. 19 - 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 Euro 1.270.400,00 (*diconsi Euro unmilione duecentosettantamila e quattrocento*) pari al 100% (cento per cento) del quadro economico delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 11 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE, giusta fidejussione emessa da _____ in data _____.
2. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
3. 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 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.
4. Per ulteriori 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 e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

5. 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 fideiussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, purché corrispondenti a stralci funzionali, previo ottenimento del corrispondente collaudo funzionale parziale delle opere del cui importo la stessa richiedesse lo svincolo. La riduzione non può in ogni caso superare l'ottanta per cento del valore delle opere. Lo svincolo della garanzia fideiussoria degli oneri connessi al procedimento espropriativo eventualmente in corso di svolgimento potrà avere luogo solo una volta concluso il procedimento stesso, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.
6. Qualora in sede di PdC delle opere di urbanizzazione vengano valutate limitate e giustificate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informativi del PUA tali per cui il valore delle opere risultasse superiore all'importo sopra garantito, la polizza fideiussoria dovrà essere adeguata entro 30 giorni dalla richiesta e comunque entro la data di rilascio del titolo abilitativo.

ART. 20 - VIGILANZA DEL COMUNE

1. Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza avvalendosi del collaudatore e riconosce al Comune il potere di impartire direttive e di sostituirsi in caso di inerzia in tutte le fasi dalla progettazione esecutiva alla consegna delle opere realizzate.
2. 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 delle modalità e dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 21 - INCARICO DEL COLLAUDATORE ED ACCOLLO DELLE SPESE DI COLLAUDO

1. Ai sensi dell'art. 1273 del Codice Civile, il Soggetto Attuatore ed il Comune convengono consensualmente che il collaudatore viene individuato ed incaricato dal Comune. Le spese di collaudo ed il pagamento delle prestazioni previste dal disciplinare d'incarico e dell'onorario stabilito dal Comune, devono essere liquidate dal Soggetto Attuatore entro 30 giorni dalla presentazione della fattura ed allegato avviso di fattura, vistato dal Comune a seguito dell'approvazione del collaudo.
2. Il Soggetto Attuatore assume sin d'ora l'accollo integrale della spesa afferente le prestazioni professionali del collaudatore incaricato dal Comune.
3. Il Soggetto Attuatore aderisce alla presente obbligazione e libera il Comune nei confronti del collaudatore da ogni e qualsiasi obbligo di pagamento, costituendo l'adesione alle clausole della presente convenzione condizione espressa della presente stipula.

ART. 22 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA

1. La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma dei proponenti, ovvero il Soggetto Attuatore e il Direttore Lavori.
2. Alla comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati, nei formati richiesti dagli uffici, delle opere e dei sottoservizi come



effettivamente realizzati, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

3. Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere anche allegata:
 - a) apposita asseverazione da parte del Direttore Lavori di aver ottemperato alle raccomandazioni contenute nel Parere Motivato VAS n. 239 del 30 ottobre 2025 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per il tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza;
 - b) la rappresentazione e la contabilità finale separata delle reti del gas naturale, del servizio idrico integrato (fognature ed acquedotto), della rete acque meteoriche, dell'illuminazione pubblica, delle reti di telecomunicazione e relativi alloggiamenti e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica e del teleriscaldamento; il collaudatore dovrà espressamente certificare il valore di costo separatamente per ogni cespite. In particolare la rappresentazione e la contabilità finale delle diverse reti sopra richiamate dovranno essere separate e dovranno permettere al collaudatore di confermare il valore di costo riconosciuto. Ai fini della rappresentazione contabile si applicano le disposizioni specifiche definite per ogni tipologia di rete da ARERA.
4. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale.
5. Al Direttore Lavori compete la certificazione della regolare esecuzione ed al collaudatore nominato dal Comune la relazione di collaudo delle opere e della loro conformità alla normativa ed al progetto approvato.
6. Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera, compreso l'obbligo di effettuare prove di piastra statica per verificare la portanza del pacchetto stradale, delle aree di manovra e di quello dei parcheggi, vistate dal Direttore Lavori, ditta esecutrice e collaudatore, a garanzia della corretta portanza della fondazione stradale. Le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.
7. Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo e lo trasmetterà al Soggetto Attuatore e al Comune per l'approvazione. A tal fine il Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).
8. 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 a ripristinare tempestivamente gli 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 escussione della fideiussione.
10. Il concessionario dei pubblici servizi effettuerà la presa in carico delle reti di propria competenza, a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera, 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.
11. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comporta l'automatica riconsegna delle aree cedute e presa in carico delle opere collaudate con contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, come descritta al



successivo art. 23 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE, tranne che per le aree private vincolate ad uso pubblico.

12. Ai sensi del successivo art.25 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI è ammessa la presa in consegna anticipata ai sensi dell'art.24 dell'Allegato II.14 - CAPO I – del D.lgs. 36/2023 della viabilità e del parcheggio residenziale prevista dal PUA; nonché la messa in esercizio (con tutte le attestazioni/documentazione atta a dimostrare le condizioni di sicurezza) del parcheggio P2 commerciale.
- 13.A seguito dell'approvazione del collaudo e della presa in carico per il trasferimento delle opere di urbanizzazione rispettivamente al demanio ed al patrimonio indisponibile del Comune, il Comune autorizza gli svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia. Tra questi, gli importi non definiti in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi a carico del Soggetto Attuatore, il pagamento della parcella del collaudatore, l'importo per la manutenzione delle aree verdi valutato nel Piano delle manutenzioni (da presentare in sede di pdc delle OOUU) fino allo scadere dei termini previsti dal permesso di costruire le opere di urbanizzazione per l'obbligo di manutenzione, stabiliti dalla Direzione competente e comunque non superiore a 5 anni decorrenti dalla data di approvazione del collaudo.
- 14.Nel caso di esproprio, copia del certificato di fine lavori dovrà essere trasmessa alla Direzione Patrimonio – Servizio Espropri e alla Direzione Edilizia Pubblica Servizi Tecnici Estimo - con l'indicazione delle aree non utilizzate per la realizzazione dell'opera pubblica - ai fini delle attività di rispettiva competenza.

ART. 23 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'attuazione delle opere previste dal PUA e fino alla presa in carico delle opere a seguito dell'approvazione collaudo, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione e l'uso delle opere del PUA, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Solo la manutenzione delle aree a verde rimane in carico al privato fino allo scadere dei termini previsti dal permesso di costruire le opere di urbanizzazione per l'obbligo di manutenzione, stabiliti dalla Direzione competente e comunque non superiore a 5 anni decorrenti dalla data di approvazione del collaudo. Tali obblighi in carico al Soggetto Attuatore permangono anche per le aree e opere soggette a vincolo di uso pubblico e cesserà solo se le stesse aree e opere passeranno al demanio (strade, parcheggio) dell'Amministrazione comunale.
2. 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.
- 2bis. Il Soggetto Attuatore ed i successori ed aventi causa dovranno provvedere alla realizzazione delle opere di compensazione idraulica previste nel Piano urbanistico attuativo, nonché alla manutenzione e pulizia in via continuativa delle suddette opere posizionate nel lotto privato e nel parcheggio da vincolare all'uso pubblico. Tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili serviti dall'impianto.
- 2ter. Il Soggetto Attuatore ed i successori ed aventi causa dovranno provvedere a mantenere in manutenzione periodica la pavimentazione del parcheggio P2 commerciale, privato uso pubblico, al fine di evitare problemi legati al drenaggio delle acque meteoriche.

ART. 24 - 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 anche 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 nel D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
5. 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 attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.
6. 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 parte 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 presente convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere; in tal caso la fideiussione verrà escussa, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera.
 - d) mancato pagamento del collaudatore e delle spese di collaudo.
7. 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 eventualmente cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.
8. 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 valutata sull'importo dell'opera determinato sulla base del quadro economico del progetto esecutivo. La penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 25 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1. Il Dirigente della competente Direzione comunale rilascerà i singoli Permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati, solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, la realizzazione della massicciata stradale delle parti frazionate e cedute (art. 7), corredata da apposito verbale che deve contenere anche l'esito delle prove di carico di cui all'art. 22 comma 6. Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno



contenere le modalità di assolvimento delle raccomandazioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. 239 del 30 ottobre 2025 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) allegato alla Fascicolo 9 Norme di Attuazione e, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, dovranno essere adeguate alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.

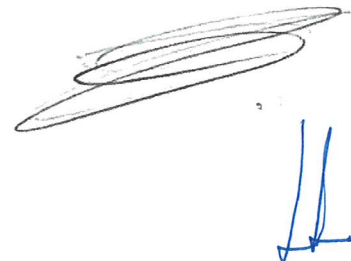
2. La segnalazione certificata di agibilità dell'edificio commerciale previsto dall'UMI 1 potrà essere depositata da parte del professionista abilitato, presso i competenti uffici comunali, solo dopo: - la Fine lavori di tutte le opere di urbanizzazione cedute e oggetto di impegno di vincolo all'uso pubblico; - la presa in consegna anticipata ai sensi dell'art.24 dell'Allegato II.14 - CAPO I – del D.lgs. 36/2023 della viabilità e del parcheggio residenziale prevista dal PUA; - la messa in esercizio (con tutte le attestazioni/documentazione atta a dimostrare le condizioni di sicurezza, previo frazionamento e vincolo d'uso pubblico) del parcheggio P2 commerciale. Si richiama quanto riportato all'art. 13 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'.
3. La segnalazione certificata di agibilità dell'edificio residenziale (anche parziale) previsto dall'UMI 2 potrà essere depositata da parte del professionista abilitato, presso i competenti uffici comunali, solo dopo la determina del Dirigente competente di approvazione del collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione.
4. Alla segnalazione certificata di agibilità degli edifici dovrà essere allegata l'asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato VAS di cui sopra. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza.

ART. 26 - DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A ERS

1. In applicazione delle prescrizioni del Repertorio Normativo del PI per la Scheda Norma n. 418 una parte della Superficie Utile Lorda residenziale (SUL), pari a mq 1.500, viene destinata ad ERS, secondo gli elaborati di PUA.
2. Tali unità immobiliari sono da destinare ad edilizia convenzionata ai sensi della L.R. n. 42/1999 e del Regolamento comunale vigente per l'assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare.
3. Tale quantità di ERS non potrà essere sostituita con superfici di altra destinazione d'uso.
4. 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. n. 42/1999 e riportati nell'allegato F del vigente Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree PEEP, al quale si rinvia.

ART. 27 - REQUISITI SOGGETTIVI ASSEGNATARI

1. Gli alloggi realizzati nell'ambito del PUA previsto dalla Scheda norma n.418 possono essere assegnati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea oppure avere la cittadinanza di un altro Stato, purché titolare della carta di soggiorno oppure regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, ai sensi dell'art. 40, comma 6 del D.Lgs. 286198;
 - b) residenza o attività lavorativa esclusiva e stabile nel Comune di Verona da almeno un anno, fatta salva la facoltà dei militari di carriera di predeterminare, in ogni momento, la residenza che intendono eleggere,



allorché lasceranno il servizio, mediante dichiarazione irrevocabile resa davanti al Sindaco (OGR Veneto 13 ottobre 1981, n. 5539);

c) non titolarità essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del proprio nucleo familiare del diritto di piena proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare in uno dei Comuni della Regione Veneto; non si tiene conto della titolarità del diritto di proprietà qualora l'alloggio (o gli alloggi) sia in comproprietà con terzi non appartenenti allo stesso nucleo familiare, purché tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio (o degli alloggi);

d) non aver ottenuto essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del proprio nucleo familiare, in proprietà o in diritto di superficie o con patto di futura vendita, un alloggio costruito nei Piani di Zona P.E.E.P.;

e) fruire di un reddito lordo annuo complessivo del nucleo familiare che andrà ad abitare nell'alloggio assegnato/ceduto, calcolato secondo le modalità di cui all'art. 21 della L. 457/78, non superiore per l'anno 2022 ad Euro 72.660,00.- e non inferiore ad un settimo di detto limite di reddito. Tale importo va rivalutato annualmente in base alla variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. Gli assegnatari possono, in alternativa alle modalità sopra descritte, richiedere la quantificazione di tale limite con le procedure previste dall'I.S.E.E. (indicatore della situazione economica equivalente): in questo caso il valore I.S.E.E. non può essere superiore al 50% dell'importo limite massimo né inferiore al 50% di quello minimo. Il reddito di riferimento è quello relativo all'ultima dichiarazione fiscale presentata prima della richiesta di assegnazione.

2. Tutti i requisiti sopra richiamati devono sussistere al momento della richiesta di assegnazione.

3. I requisiti di cui ai punti c), d) ed e) devono essere posseduti da tutti i componenti lo stesso nucleo familiare.

4. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione la cui superficie utile, sia non inferiore a 45 mq. Per nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq. per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq. per 5 persone, non inferiore a 95 mq. per 6 persone e oltre. Non si considera altresì adeguato l'alloggio dichiarato inabitabile per motivi statici.

5. Per nucleo familiare si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge, anche non convivente purché non legalmente separato, dal convivente, dai figli legittimi naturali, riconosciuti e adottivi conviventi, nonché dai parenti ed affini entro il 3° grado, conviventi.

6. Per coloro che intendono acquistare un alloggio per costituire un nuovo nucleo familiare e lo dichiarano con atto sostitutivo di notorietà, i requisiti soggettivi sopra indicati, dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

7. Possono acquisire alloggi di edilizia economica e popolare anche le persone singole, purché maggiorenni, aventi i requisiti di cui sopra, e sempreché si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi stessi entro sei mesi dalla data del rogito notarile di acquisto o di assegnazione.

8. È vietata l'assegnazione o la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma.

9. Qualora gli acquirenti e/o assegnatari di alloggi beneficiassero di contributi agevolati, i requisiti dovranno essere verificati ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti.

10. Qualora, trascorso un anno dalla comunicazione di inizio lavori, gli alloggi peep, realizzati dalle Cooperative di abitazione o dalle Imprese, non siano stati assegnati in proprietà o locazione ai soggetti aventi i requisiti di cui al punto 1 e 2, sarà consentito assegnare un 30 % degli alloggi non assegnati in proprietà o locazione a richiedenti che abbiano i seguenti requisiti: residenti in altri Comuni della Provincia di Verona o con attività



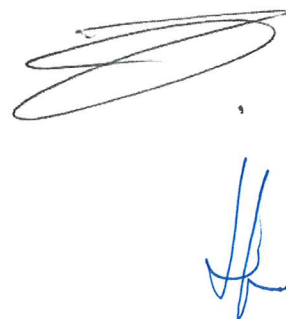
lavorativa nell'ambito della Provincia di Verona. Tale deroga avrà durata fino al 31.12.2026.

ART. 28 - PREZZO DI PRIMA CESSIONE

1. E' stabilito che il prezzo medio di cessione dell'alloggio, per metro quadro di superficie complessiva, determinato secondo le modalità previste dalla L.R. n. 42/1999, non potrà superare Euro 2.800 (diconsi Euro duemilaottocento).
2. Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui sopra.
3. E' consentito l'aggiornamento del prezzo sopraindicato mediante l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, intervenute tra il momento di formazione del prezzo indicato ed avvenuto con la stipula della presente convenzione, e la data dei futuri rogiti notarili di compravendita a terzi che avranno ad oggetto le singole unità abitative con relative pertinenze di cui al presente articolo.

ART. 29 - TRASFERIMENTI DEGLI ALLOGGI DOPO LA PRIMA CESSIONE

1. Gli alloggi e le loro pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potranno essere alienati o locati soltanto decorsi dieci anni dalla data dell'atto notarile d'acquisto, salvo non vi siano gravi e giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente dall'Amministrazione comunale, cui dovranno essere presentate le singole richieste, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti di cui all'allegato "F" sopra citato, ad esclusione del requisito del reddito, da verificarsi in riferimento alla normativa vigente al momento dell'istanza. Il possesso dei requisiti sarà accertato, previa richiesta, dal Comune.
2. I trasferimenti di proprietà degli alloggi, dei boxes e dei posti auto dovranno avvenire ad un prezzo determinato dal Comune previa richiesta, e tale certificazione dovrà essere allegata all'atto di compravendita. La determinazione del prezzo di vendita avverrà secondo il seguente criterio:
 - prezzo di prima assegnazione aggiornato su base I.S.T.A.T. dalla data del rogito notarile di prima cessione, che dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:
 - da 0 a 5 anni: 0%;
 - oltre 5 e fino a 10 anni: 0,2% all'anno;
 - oltre 10 e fino a 20 anni: 0,3% all'anno;
3. Nel caso in cui l'alloggio ERS sia soggetto a procedura fallimentare, le specifiche norme che regolano la procedura prevarranno sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale e di possesso dei requisiti soggettivi per gli acquirenti.
4. La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nell'atto di compravendita tutte le clausole limitative dell'uso e del godimento ed alienazione degli alloggi previste nella presente convenzione. Pertanto, la parte acquirente e i loro aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.
5. Copia autentica degli atti notarili di alienazione delle unità immobiliari convenzionate devono essere inviati, entro sessanta giorni dalla stipula, all'ufficio competente del Comune relativamente a tutti i trasferimenti di proprietà che si verificheranno durante il periodo di validità della presente convenzione.



ART. 30 - CANONE DI LOCAZIONE

Decorsi dieci anni dalla data dell'atto notarile di acquisto, in caso di locazione, il canone non può essere superiore al 4,5% del prezzo di prima cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice superi il 5%, rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone.

Nei contratti di locazione dovrà essere inserita la clausola da approvarsi per iscritto come previsto dall'art. 1341 del Codice civile, nella quale il conduttore, per sé e per i suoi aventi causa, s'impegna a non sublocare in nessun caso l'immobile e a non darlo in comodato. Le spese condominiali sono liquidate a parte.

Per tutto quanto non previsto dovranno osservarsi le norme vigenti in materia di locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione.

ART. 31 - VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Ai sensi dell'art. 20, commi 8 - 9 della L.R. n. 11/04 e s.m.i., il PUA ha efficacia per dieci anni decorrenti dalla data di entrata in vigore (_____ indicare la data = 10 gg post pubblicazione). Prima della scadenza del termine decennale, previa domanda di proroga del Soggetto Attuatore avente titolo, documentata e motivata, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate, cioè non servite dalle opere di urbanizzazione già realizzate.
2. Scaduto il termine di efficacia del piano, per le parti attuate, 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.
3. La costruzione di nuovi edifici nelle parti attuate è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.
4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine, eventualmente prorogato, stabilito per l'esecuzione del PUA è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata.

ART. 32 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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

ART. 33 - RINVIO A PAT E PI

1. Per quanto non previsto dalla presente convenzione si applicano il PAT ed il PI.

ART. 34 - REGIME FISCALE

1. 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. 35 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

1. Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale da parte del Comune, 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.




ELLE IMMOBILIARE
S.p.A.

