zanardi e gecchele
a r c h i t e t t i

zanardi leonardo architetto via sole delle alpi 16 - 37050 oppeano - vr -
3496459671 - leonardozanardi@virgilio.it - leonardozanardi@pec.it

gecchele gaia architetto via sandro pertini 2 - 37057 san giovanni lupatoto - vr -
3396969402 - gaia.gecchele@gmail.com - gaia.gecchele@pec.it

Comune di Verona

Provincia di Verona

- P.U.A - DEI GROLLI -

Piano Urbanistico Attuativo per
l'urbanizzazione di un'area sita all'interno della
ATO 4 Quartiere Roma in via dei Grolli

SCHEDA NORMA 536

nuovi elaborati

proprietari : Zanardi Leonardo - Rossini Claudia

progettista:	arch. Gaia Gecchele
direttore lavori:	arch. Gaia Gecchele
committenti:	Leonardo Zanardi Claudia Rossini

tavola	descrizione	aggiornamento	
13	SCHEMA DI CONVENZIONE	19/02/2019	

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

dall'altra

2) Il sig. ZANARDI LEONARDO nato a Bovolone (VR) il 20/12/1972 residente a Oppeano (VR) in via Sole delle Alpi n.16 c.f. ZNR LRD 72T20 B107Q nella sua qualità di PROPRIETARIO

3) La sig.ra ROSSINI CLAUDIA nata a Nogara (VR) il 24/08/1945 residente a Verona in via Scuderlando n.299 c.f. RSS CLD 45M64 F918K nella sua qualità di USUFRUTTUARIA

Le parti come sopra individuate al precedente punto 2) e 3) nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità "**Ditta attuatrice**".

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 la i sig.ri ZANARDI LEONARDO e ROSSINI CLAUDIA sono rispettivamente proprietario e usufruttuaria dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto comune come segue,

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale
1	Zanardi Leonardo – Rossini Claudia	352	703/parte	Ha 00.02.74
2	Zanardi Leonardo – Rossini Claudia	352	707	Ha 00.11.05
TOTALE AMBITO				**1379 mq**

- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con DGRV n. 4148 del 18.12.2007 e PI approvato con DCC n. 91 del 23.12.2011);
- che la Ditta Attuatrice ha presentato in data ....., prot. n. ....., domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "DEI GROLLI" interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n.536, ricadente nella ATO 4 Quartiere Roma, in attuazione dell'Accordo pubblico privato stipulato in data 05.04.2016, notaio Luca Paolucci;
- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.4.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n°..... del ..... ha definitivamente, approvato il PUA denominato DEI GROLLI ed il progetto di fattibilità tecnico ed economica presentato dalla Ditta Attuatrice, nonché lo schema di convenzione urbanistica.
Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

1 La Ditta Attuatrice dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati.

2 Il soggetto attuatore dichiara che su parte dei beni immobili in proprietà, nello specifico al Foglio 352 mappale 703, attualmente gravano delle servitù di passaggio carraio e pedonale.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA

La Ditta Attuatrice si impegna a dare esecuzione al PUA, di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di PUA, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n..... del ....., impegnandosi comunque ad apportare le modifiche che potranno derivare con il successivo provvedimento dirigenziale relativo al rilascio del permesso a costruire del progetto definitivo e in fase di esecuzione dei lavori di urbanizzazione.
Le modifiche saranno esclusivamente correlate ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

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

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

1. in merito alla soluzione dell'edificabilità, il progetto dovrà valutare in via prioritaria la possibilità di edificare lungo il fronte strada di via dei Grolli;

2. si prescrive il mantenimento del passaggio carrabile esistente localizzandovi anche i parcheggi pubblici.

In merito al punto 1, la direttiva viene rispettata, in quanto il fabbricato verrà posizionato lungo il nuovo fronte strada, arretrato rispetto a via dei Grolli per il posizionamento del futuro spazio pubblico destinato a parcheggio;

In merito al punto 2, nel progetto è stato mantenuto il passaggio carraio esistente e, in adiacenza, sono stati localizzati i parcheggi pubblici, direttamente su via dei Grolli.

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

a_ _____

b_ _____

Gli elaborati del PUA approvati con D.G.C. n. ---------- assolvono alle prescrizioni di cui ai punti ___ precedenti (Tav.....) e rimandano le prescrizioni di cui ai punti ___ sopraccitati al successivo perfezionamento del progetto definitivo delle Opere di urbanizzazione.

Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n.74/2017 del 18.05.2017 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav.11 Norme di Attuazione, con le modalità di cui ai successivi articoli ____.

ART. 4 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA in oggetto così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi, della scheda norma oggetto di accordo di pianificazione e della tavola di progetto sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	1379 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U__	595 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	75 mq
AREE PARCHEGGIO	211 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	59 mq
ALTRO (_____)	mq
PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI	
- Superf. Permeabile Territoriale (SpT)	464 mq
- Superf. Permeabile Fondiaria (Spf)	0 mq

- Densità arborea (Da)	28 n.
- Densità arbustiva (Dar)	28 n.

ART. 5 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

La Ditta Attuatrice si obbliga a tracciare a propria cura e spese le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione.

ART. 6 – PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI: superficie permeabile e densità arborea

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

Superficie permeabile Territoriale (SPt)	pari al 30% della ST	mq	464		
Superficie permeabile Fondiaria (SPf)	pari al 0% della SF	mq	0		
Densità Arborea (DA)	Totale	n.	28	Di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata	 n. 4 n.24
Densità Arbustiva (Dar)	Totale	n.	28	Di cui: -in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata	 n. 0 n.28

E' fatta salva la possibilità per l'avente titolo di chiedere la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della Da e della Dar con le modalità previste dall'art. 8 punto 7 delle NTO del PI.

ART. 7 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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 del lotto, 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) spazi di sosta o di parcheggio;

b) allacciamento alla fognature;

c) allacciamento alla rete idrica;

d) allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

e) pubblica illuminazione;

f) spazi di verde;

g) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;

h) raccordi stradali e marciapiedi;

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

2 A seguito della sottoscrizione della presente convenzione, la Ditta attuatrice è tenuta a presentare alla Direzione Progettazione Urbanistica, la richiesta di Permesso di Costruire delle suddette opere di urbanizzazione con relativo computo metrico estimativo in conformità al progetto di PUA approvato e nel rispetto degli adempimenti amministrativi di cui all'art.5 del Regolamento Edilizio Vigente.

L'istanza del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovrà contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. 74/2017 del 18.05.2017.

3 La ditta attuatrice si impegna inoltre ad iniziare i lavori di cui sopra entro 1 anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opre di urbanizzazione e terminarli entro 3 anni dalla data di inizio lavori ai sensi dell'art.15 del DPR 380/2001, 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.

4 Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile alla Ditta Attuatrice, il Comune può realizzarle direttamente in danno alla Ditta Attuatrice, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui al successivo art. ___ (Cauzione OO.UU.) con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta Attuatrice.

5 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, potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte dalla Ditta Attuatrice previa autorizzazione dell'ente gestore, anche relativamente ai seguenti casi:

a. impianti del gas metano per le parti all'esterno dell'ambito dei PUA;

b. impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito dei PUA;

c. impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito dei PUA;

d. interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.

Per le opere non direttamente realizzate resta obbligo di AGSM Verona s.p.a. la verifica tecnica con oneri a carico del privato secondo tariffe fissate, nel rispetto dei principi di proporzionalità, equità e trasparenza, ovvero secondo tariffe fissate da disposizioni normative.

6 Per le opere di urbanizzazione la cui gestione compete ad Acque Veronesi, l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Referente Lavori di Acque Veronesi con almeno 15 giorni di anticipo utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente. Le opere stesse potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte dalla Ditta Attuatrice.

Inoltre Acque Veronesi, successivamente alla realizzazione delle reti, effettuerà :

-l'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica;

-la verifica tecnica della rete fognaria.

I costi delle operazioni sono a carico del Richiedente e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente. La trasmissione della richiesta potrà avvenire secondo le modalità previste dall'Ente.

7 La Ditta 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 richiedere la nomina del collaudatore di cui al successivo art. 15-Fine lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART.8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO

1 In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce il diritto del soggetto attuatore, e suoi aventi causa, di ottenere lo scomputo dell'importo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio e determinati come da prospetto che segue.

2 Per l'importo preventivato nel quadro economico allegato al PUA in oggetto (TAV. 14) per la realizzazione delle OOUU, pari a euro 22.595,88 (Euro ventiduemilacinquecentonovantacinque/88) iva esclusa, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi.

3 Nel caso in cui, in sede di collaudo, si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellare è superiore all'importo delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate, il soggetto attuatore dovrà procedere al versamento della differenza.

ART. 9 – VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

2 Variazioni di importi rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa, non possono essere approvate 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. 10 – IMPEGNO DI CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1 La Ditta attuatrice si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento a propria cura e spese, al Comune le aree destinate a:

AREE PARCHEGGIO P2(compresa area di manovra)			Mq 211
MARCIAPIEDE			Mq 75
VERDE			Mq 59
TOT.			**Mq 345**

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

2 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 in cessione nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla cessione dell'area e delle opere al Comune, che avverrà a seguito dell'approvazione del collaudo e della formale consegna delle aree e delle opere. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune di Verona.

3 La Ditta Attuatrice inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 7 (Esecuzione opere di urbanizzazione) e le modalità del successivo art. 18 (verde di mitigazione VM), si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)" per complessivi mq. 345 sulle aree all'interno del lotto concorrenti alla determinazione di quota VS.

ART. 11 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1 La Ditta Attuatrice si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui al precedente art. 10 (Impegno di / cessione e vincolo delle aree di urbanizzazione) dopo il collaudo con esito

favorevole. La ditta Attuatrice si impegna inoltre a proprie cura e spese a perfezionare il trasferimento delle aree descritte all'articolo 10 mediante atto notarile contestualmente alla consegna.

2 Le relative spese contrattuali sono a carico della ditta esecutrice.

ART. 12 – 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 24.855,47 (=costo lavori 100% + oneri sicurezza +onere collaudo comprensivo di parcella collaudatore) pari al 100% (cento per cento) + IVA 10% del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 8 (Esecuzione opere di urbanizzazione), giusta fidejussione emessa da ..... in data .....

2 Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

3 Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. E' fatta salva la possibilità di richiedere da parte del Soggetto Attuatore la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fidejussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, purchè corrispondenti a stralci funzionali, previo ottenimento del corrispondente collaudo parziale delle opere del cui importo la stessa richiedesse lo svincolo.

4 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.

ART. 13 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1 In sede di Accordo di Pianificazione rep.35674 del 05/04/2016, il contributo di sostenibilità dovuto dal Soggetto Attuatore è stato interamente versato al Comune di Verona come stabilito in Euro 49.000,00 (Euro quarantanovemila/00).

ART. 14 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

2 Il soggetto attuatore si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore/dei collaudatori in corso d'opera/finale; a seguito della designazione formalizzata dal Comune, il soggetto attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico e trasmette il relativo contratto al Comune designante.

3 Qualora il soggetto attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, trattenendo l'importo necessario dalla fideiussione. I costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione non possono essere inseriti tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

4 La conclusione dei lavori è attestata dalla comunicazione di fine lavori;

5 Ai prescritti atti di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Alla fine lavori dovrà essere anche allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 74/2017 del 18.05.2017 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav.11 Norme di Attuazione. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

6 Nel certificato di collaudo il collaudatore 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.

7 Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

8 Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo, trasmettendolo al RUP, al soggetto attuatore ed alla Commissione del Comune per la determina Dirigenziale di approvazione.

9 La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali

conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, tranne le aree private vincolate ad uso pubblico.

10 Prima della cessione delle aree ad uso pubblico al Comune di Verona, la Ditta Attuatrice è autorizzata ad impedire l'accesso e l'utilizzo totali delle aree stesse.

11 Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite al Comune o vincolate ad uso pubblico, a titolo gratuito e con rogito notarile, a cura e spese del soggetto attuatore, entro 3 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo.

ART. 15 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

1 Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico Attuativo e fino alla consegna, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione e all'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico del soggetto attuatore.

2 Il soggetto attuatore, con la stipula della presente convenzione, nelle more di cessione al comune a seguito del collaudo favorevole, costituisce sin d'ora, su tutte le aree promesse in cessione a favore del Comune di Verona, servitù di pubblico uso.

ART. 16 – VIGILANZA

Per verificare il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, sarà nominata dall'Amministrazione, una apposita commissione di vigilanza composta da tre membri. Le aziende di gestione di servizi hanno la facoltà di integrare la commissione di vigilanza con un loro tecnico per la verifica delle opere di loro competenza.

La commissione di vigilanza ha facoltà di acquisire copia o estratti dei progetti esecutivi, copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, copia della documentazione inerente la gestione delle opere, compresa la contabilità dei lavori e la documentazione fiscale, nonché di accedere al cantiere in qualunque momento previa opportuna intesa con il Soggetto Attuatore.

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

ART. 17 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1 Il Dirigente del SUEP rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini.

Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n.74/2017 del 18.05.2017.

In sede di presentazione del progetto, dovranno essere verificate le prescrizioni del Parere Ambiente P.G.n.384924 del 30.12.2016;

2 La segnalazione del certificato di agibilità degli edifici potrà essere depositata da parte del professionista abilitato presso i competenti uffici dell'Edilizia privata, solo dopo la determina del Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa di approvazione del collaudo definitivo. Alla segnalazione del certificato di agibilità degli edifici dovrà essere allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n.74/2017 del 18.05.2017 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

ART. 18- VERDE DI MITIGAZIONE (VM)

1 Ai sensi degli art. 9 e 156 delle NTO del PI, il PUA approvato prevede una quota di verde di Mitigazione per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (VS), eccedente gli standards.
Tale quota è complessivamente pari a mq. 345, localizzata all'interno della superficie fondiaria e distribuita nel lotto secondo la seguente tabella:

N. LOTTO	mq. superficie LOTTO	di cui mq. VM		
unico	1379 mq	345 mq		

2 In sede di istanza per il rilascio del PdC edilizio / di deposito della SCIA dovrà essere documentato il rispetto di tale superficie, che sarà oggetto di apposito frazionamento e di atto di "vincolo di destinazione a VM", registrato e trascritto, da presentare contestualmente alla dichiarazione di fine lavori per l'attestazione di agibilità del manufatto edilizio.

ART. 19- DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A ERS

1 In applicazione delle prescrizioni del Repertorio Normativo del P.I. per la Scheda Norma n. 536 parte della Superficie Utile Lorda residenziale, pari a mq 140, realizzata dal PUA viene destinata ad ERS.
Le 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.

2 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.

ART. 20 - REQUISITI SOGGETTIVI ASSEGNATARI

Gli alloggi realizzati nell'ambito del PUA previsto dalla scheda norma 536 possono essere assegnati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino Italiano;
2. avere la residenza nel Comune di Verona, oppure, prestare la propria attività lavorativa continuativa (documentata) con sede fissa nel Comune di Verona.
3. non essere titolare del diritto di proprietà, di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare, nel Comune di Verona;

ART. 21 - PREZZO DI PRIMA CESSIONE

1 Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi da costruire, riferito alla data di stipula della presente convenzione, non potrà, per metro quadrato di superficie complessiva superare gli Euro 2.318,68

2 Tale prezzo è determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla L.R. 42/1999, ai fini del convenzionamento (art. 7 della legge 28.01.1977 n. 10).

3 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 al primo comma del presente articolo.

4 Per superficie complessiva ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della L.R. 42/1999, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

5 E' consentito l'aggiornamento del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il momento di stipula della presente convenzione e la data del rogito notarile di compravendita e/o assegnazione degli alloggi e delle relative pertinenze.

6 In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi, aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

da 0 a 5 anni,	0%
da 5 e fino a 10 anni,	0,2% all'anno

7 Ai sensi della L.R. 42/1999 la Ditta attuatrice ed i successori ed aventi causa a qualsivoglia titolo, sono esonerati dal pagamento della parte di contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato al costo di costruzione.

ART. 22 -TRASFERIMENTI DEGLI ALLOGGI DOPO LA PRIMA CESSIONE

1 Gli alloggi e loro pertinenze, compresi box ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potranno essere alienati soltanto trascorsi 5 anni dalla data dell'atto notarile di 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 al precedente art.

2 Il possesso di tali requisiti sarà accertato, previa richiesta, dal Comune di Verona.

3 I trasferimenti di proprietà degli alloggi, dei box e dei posti auto dovranno avvenire ad un prezzo determinato, previa richiesta, dal Comune di Verona e tale certificazione dovrà essere allegata all'atto di compravendita. La determinazione del prezzo di vendita avverrà secondo il seguente criterio:

- prezzo di prima cessione aggiornato su base ISTAT 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 fino a 10 anni	0,2% all'anno

ART. 23 - CANONE DI LOCAZIONE

1 Il prezzo di locazione degli alloggi non può essere superiore al 4,5% del prezzo di vendita dell'alloggio stesso rivalutato. Le spese condominiali sono liquidate a parte.

ART. 24 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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.

2 Entro 120 giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del PUA, è possibile presentare un nuovo Piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il Comune dovrà prorogare la validità del Piano Urbanistico Attuativo per ulteriori 10 anni.

3 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 tutte le prescrizioni stabilite nel PUA stesso.

4 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. 25 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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

2 L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal PI medesimo, salvo che i relativi lavori siano oggetto della presente convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace mediante rogito notarile, registrata e trascritta.

ART. 26 – REGIME FISCALE

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

ART. 27 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

1 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.

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

IL DIRIGENTE

LA DITTA ATTUATRICE

IL NOTAIO