

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) _____, nato a _____ (____) il _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Pianificazione e Progettazione Urbanistica 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. Zambelli Michele legale rappresentante della ditta "Zambelli Costruzioni srl" nato a Soave (VR) il 19/09/1972 domiciliato per la carica presso la sede sociale in Verona via Colonnello Fincato n. 13, 37131. CF e numero iscrizione al R.I. di VR 02162380238, REA n. VR-220248.

La parte come sopra individuata al precedente punto 2) nel proseguo dell'atto sarà denominata 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 Ditta attuatrice è proprietaria 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	Zambelli Costruzioni srl	132	491	mq. 71
2	Zambelli Costruzioni srl	132	340	mq. 820
3	Zambelli Costruzioni srl	132	487	mq. 3.070
4	Zambelli Costruzioni srl	132	480	mq. 123
5	Zambelli Costruzioni srl	132	490	mq. 591
6	Zambelli Costruzioni srl	132	71	mq. 140

7	Zambelli Costruzioni srl	132	160	mq. 75
8	Zambelli Costruzioni srl	132	163	mq. 13
9	Zambelli Costruzioni srl	132	70	mq. 13
10	Zambelli Costruzioni srl	132	238	mq. 6.511
11	Zambelli Costruzioni srl	132	345	mq. 1317
12	Zambelli Costruzioni srl	132	607	mq. 20.039
TOTALE AMBITO				32.783 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 e sue successive varianti);
- che la Ditta Attuatrice ha presentato in data 6.08.2013, prot. n. 214481, domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "San Felice 2" interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n. 575 ricadente a San Felice extra in via Belvedere, in attuazione dell'Accordo pubblico privato stipulato in data 25.06.2012, con atto del notaio dott. Paolo Carbone di Verona, rep. 22.337, racc. 9.755 - registrato a Verona, il 27 giugno 2012 n. 2.054/1T, trascritto a Verona il 28 giugno 2012 n. 22.079 r.g. 15.916 r.p.;
- in data 3.03.2015 con atto del Notaio dott.ssa Cristiana Cascone da Verona Rep. n. 148.525 Racc. n.19.472 la ditta Falezza, in attuazione di quanto previsto con la convenzione relativa al PUA scheda norma 432, ha ceduto al Comune di Verona il mapp. 328 Foglio 218 ed i mapp.li 527-528 Foglio 210 per la realizzazione dell'opera pubblica ovvero la pista ciclopedonale;
- in data 30.06.2015 con atto del Notaio dott. Paolo Carbone Rep. n. 25941 Racc. n.12253 i sigg.ri Didonato Anna, Didonato Napoleone, Didonato Maria, Didonato Napoleone hanno ceduto a Zambelli Costruzioni srl i mappali ricompresi nell'ambito di intervento del PUA;
- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.04.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, ha adottato con deliberazione n° 333 del 16.10.2013 esecutiva ai sensi di legge, il Piano denominato "San Felice 2" con il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ed il progetto preliminare dell'opera pubblica presentato dalla Ditta Attuatrice;
- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.4.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, con DGC 95 dell'08.03.2017, ha preso atto dell'approvazione per silenzio assenso del PUA denominato "San Felice 2" composto dagli elaborati adeguati alle prescrizioni inserite nella delibera di adozione del Piano con il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ed ha approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica presentato dalla Ditta Attuatrice, nonché lo schema di convenzione urbanistica;


ZAMBELLI COSTRUZIONI srl
 Via Col. Filiceto, 33 - 37131 Verona
 Tel. 045/8403361 - 8485294
 Cod. Fisc. e Part. IVA 02162380238

- con Determina n ____ del _____ è stato approvato l'adeguamento dello schema di convenzione con cui la Ditta Attuatrice assume a propria cura e spese l'onere dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere a contributo di sostenibilità ricadenti in fascia di rispetto stradale, generata dalla Tangenziale Est, e sulle aree demaniali sovrastanti la suddetta tangenziale, recependo l'atto unilaterale del 13 aprile 2015 Rep.n. 25730 Racc.n. 12109 (atto Notaio Paolo Carbone);

- che il predetto Piano prevede tra l'altro la permuta di un'area di proprietà comunale con un'area di proprietà della Ditta Attuatrice, destinata alla realizzazione di verde pubblico collegato all'opera pubblica;

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La ditta attuatrice dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati.

Ai sensi dell'art.157, comma 6, delle NTO del PI, la presente convenzione disciplina altresì la realizzazione da parte della Ditta attuatrice, in luogo del versamento del contributo di sostenibilità e ai sensi del D.Lgs 50/2016, dell'opera pubblica. Detta opera pubblica, come previsto dall'Accordo pubblico privato stipulato in data 25 giugno 2012, è costituita dalla pista ciclopeditonale che collega il tratto di via Belvedere posto a sud della tangenziale all'estremità nord della stessa via, passando attraverso l'ambito di intervento della scheda norma 575. L'ambito del PUA comprende altresì aree di proprietà comunale come di seguito identificate:

	Proprietari	Foglio	mapp.	Sup. Catastale
Ambito PUA	Comune di Verona	132	492	mq 591
Ambito PUA	Comune di Verona	132	493	mq 14
Ambito PUA	Comune di Verona	132	494	mq 852
Ambito PUA	Comune di Verona	132	495	mq 7
Ambito PUA	Comune di Verona	132	488	mq 2.246
Ambito PUA	Comune di Verona	132	479	mq 1.112
Ambito PUA	Comune di Verona	132	489	mq 687
Ambito PUA	Comune di Verona	132	145	mq 1.450
Ambito PUA	Comune di Verona	132	239	mq 972

Ambito PUA	Comune di Verona	132	245	mq 456
Ambito PUA	Comune di Verona	132	240	mq 648
Ambito PUA	Comune di Verona	132	246	mq 1.560
Ambito PUA	Comune di Verona	132	247	mq 821
Ambito PUA	Comune di Verona	132	237	mq 1.050
Ambito PUA	Comune di Verona	132	243	mq 298
Ambito PUA	Comune di Verona	132	241	mq 280
Ambito PUA	Comune di Verona	132	242	mq 80
Ambito PUA	Comune di Verona	132	218	mq 1.056
Ambito PUA	Comune di Verona	132	49	mq 1.790
Ambito PUA	Comune di Verona	132	251	mq 3.495
Ambito PUA	Comune di Verona	132	525	mq 34
Ambito PUA	Comune di Verona	132	527 parte	mq 904
Ambito PUA	Comune di Verona	132	529	mq 301
Ambito PUA	Comune di Verona	218	133 parte	mq 718
Ambito PUA	Comune di Verona	218	135 parte	mq 12
Ambito PUA	Comune di Verona	218	328	mq 57
Ambito PUA	Comune di Verona	210	270	mq 08
Ambito PUA	Comune di Verona	210	346	mq 1
Ambito PUA	Comune di Verona	210	527	mq 171
Ambito PUA	Comune di Verona	210	528	mq 7
Ambito PUA	Comune di Verona	210	529	mq 9

Per la messa a disposizione delle aree, si richiama quanto riportato all'art.20 comma 2 lett. d).

L'ambito di PUA ricomprende anche aree di proprietà dell'autostrada BS-VR-VI-PD per le quali con il progetto definitivo dell'opera pubblica ha già avuto autorizzazione da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Dipartimento per le infrastrutture, gli Affari Generali e il Personale, Struttura di vigilanza sulle concessioni autostradali – Ufficio Territoriale di Bologna con nota prot. SVCA-MIT-BO-799P del 19.01.2015 a cui è seguito l'atto unilaterale di vincolo stipulato in data 13.04.2015, Registrato a Verona 2 il 15.04.2015 al n. 1342 serie 1T. A tale riguardo si richiama la Determina n. _____ del _____ di adeguamento dello schema di convenzione.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA

La ditta attuatrice si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di progetto, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n.95 del 08.03.2017 e Determina n. ____ del _____, con le modifiche che potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale, in fase di esecuzione dei lavori di urbanizzazione e dell'opera pubblica, comunque da concordarsi fra le parti, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE

1. La Ditta Attuatrice si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché alle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.
2. La Ditta Attuatrice dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e succ. modificaz. ed integraz.:
 - a) non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del Codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 80 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e succ. modificaz.;
 - b) cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 del medesimo decreto.
3. La Ditta Attuatrice si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione:
 - a) ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie;
 - b) ad operatori economici che a loro carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e succ. modificaz. ed integraz.:
 1. non sussistano 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. 80 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e succ. modificaz.;
 2. cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
4. La Ditta Attuatrice, 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 i requisiti di cui al precedente comma 3, lett. b) punti 1. e 2. mediante acquisizione di apposita autocertificazione resa ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 28 dicembre 2000, n. 445, da allegare obbligatoriamente al contratto di appalto.

5. La Ditta Attuatrice 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 2, lett. a) o sussistessero a loro carico condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 2, lett. b.
6. Ferme restando altre cause di risoluzione, la presente convenzione 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. 80 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e succ. modificaz. ed integraz. intervengano condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 2, lett. b.
7. Ferme 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 della Ditta Attuatrice o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e succ. modificaz. ed integraz., intervengano condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 2, lett. b.
8. In caso di violazione da parte della Ditta Attuatrice di obblighi diversi da quelli di cui al precedente comma 7 il Comune di Verona si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.
9. 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. 4 – DATI STEROMETRICI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il dimensionamento del Piano 7190575 (San Felice 2) è il seguente:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	mq. 59.694 (ST reale)
SUPERFICIE TERRITORIALE PRIVATA	mq. 35.052 (ST reale)
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1	mq. 5.850
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	mq. 14.108
STRADE (compresi marciapiedi, pista ciclabile ed eventuale arredo urbano) previste in cessione	mq. 3.649
AREE PARCHEGGIO	mq. 1.652
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	mq. 630
Superficie da cedere al comune in ottemperanza all'art.3 dell'accordo di Pianificazione stipulato in data 25 giugno 2012 relativo alla scheda norma 575	mq. 15.013
Area destinata a verde di alberatura stradale per localizzare parte della DA e Dar (extra ambito)	mq. 927

PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI	
- Superf. Permeabile Territoriale (SpT)	mq. 20.739
- Superf. Permeabile Fondiaria (Spf)	30% Spf
- Densità arborea (Da)	n.733 e monetizzata n.319
- Densità arbustiva (Dar)	n.1052

In sede di approvazione del PUA è stata approvata la monetizzazione di n. 319 Da per un importo di E.35.090,00 (319 Da x 110 Euro/Da), corrisposto mediante bonifico in favore del Comune al conto corrente:

_____ con la seguente causale "monetizzazione quota densità arborea e arbustiva PUA denominato "San Felice 2" - Scheda Norma n. 575 ", di cui il Dirigente dà quietanza.

L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali previste dal PUA dovranno essere documentate e verificate dalla Ditta Attuatrice:

- per le aree pubbliche e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del PdC per le Opere di urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto definitivo delle OOUU dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del PdC. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico della Ditta Attuatrice;

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

La disposizione planivolumetrica degli edifici non deve intendersi come rigida prefigurazione volumetrica degli stessi.

La Superficie Fondiaria delle singole U.M.I. potrà variare in più o in meno in misura non superiore al 10% di quella di PUA senza che questo comporti variante al PUA. La SUL assegnata per ciascuna U.M.I. dovrà restare invariata salvo quanto sotto riportato.

All'interno dei singoli lotti i nuovi fabbricati potranno essere posizionati anche in maniera differente da quella graficamente rappresentata sugli elaborati grafici allegati, purché non superino il limite massimo di ingombro previsto dal PUA, nel rispetto delle distanze dai confini, da edifici e da strade.

Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta entro l'involucro massimo individuato dai parametri prefissati.

Sono ammessi trasferimenti di volume tra i vari lotti nel limite massimo del 15% di ogni singolo fabbricato, fermo restando il rispetto delle norme di attuazione sui singoli lotti e sempre che ciò non snaturi l'impostazione del PUA, a giudizio insindacabile del Comune.

Le destinazioni d'uso ammesse dei lotti saranno di tipo residenziale U1 e quelle previste all'art. 159 delle N.T.O. del P.I.

ART. 5 – PERMUTA DI AREE

In sede di convenzione urbanistica o con atto autonomo o con l'atto di cessione delle aree delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica, a seguito della valutazione del competente U.O. Estimo mediante perizia di stima e della Delibera di Consiglio Comunale per l'approvazione di detta permuta, la Ditta attuatrice si obbliga a provvedere a propria cura e spese all'atto di permuta dell'area pubblica con l'area privata così come individuate nella tav. 8 "Individuazione delle aree da cedere e permutare".

Nel caso in cui il valore dei beni da permutare da parte del privato a favore del Comune fosse superiore al valore dei beni da permutare da parte del Comune a favore del privato, la ditta attuatrice si impegna sin d'ora a rinunciare ad ogni e qualsiasi conguaglio; nel caso in cui il valore dei beni da permutare da parte del Comune a favore del privato fosse superiore al valore dei beni da permutare da parte del privato a favore del privato, la ditta attuatrice si impegna sin d'ora al versamento del conguaglio dovuto entro la data di stipula dell'atto di permuta.

Tutti gli oneri per la sistemazione dell'area da permutare da parte del privato a favore del Comune, secondo il progetto definitivo che verrà redatto con le OOUU, restano in capo alla Ditta attuatrice.

ART. 6 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Attuatrice assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti e precisamente:

- a) strade residenziali comprensive della rete di raccolta delle acque meteoriche;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- i) opere relative alla messa in sicurezza dei terreni da un punto di vista idraulico costituite da vasche di laminazione e impianti di prima pioggia;

k) raccordi e svincoli stradali e rotatoria su via Belvedere;

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti.

Se in fase di redazione di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria fosse necessario costruire delle cabine elettriche, gruppi di riduzione di pressione gas ed acqua o nuovi accessi carrai interessando le aree a verde e parcheggio, l'occupazione del suolo derivante dalla loro realizzazione dovrà essere monetizzata, in quanto sottrae superficie destinata a standards urbanistico, senza che ciò determini variazione alla convenzione ed al PUA.

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere secondo i decreti attuativi ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dalle vigenti norme statali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

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

La Ditta Attuatrice dichiara che, in applicazione dei precedenti commi, per l'esecuzione diretta delle opere di cui al comma 1, funzionalmente connesse all'intervento di trasformazione urbanistica e di importo inferiore alla soglia di cui **all'articolo 35/ comma 1/ lettera a) del decreto legislativo 50/2016**, per effetto di quanto previsto dall'art. 16/comma 2-bis del DPR 380/2001 e succ. modificaz., non trova applicazione il predetto **decreto legislativo 50/2016**.

La Ditta Attuatrice, in seguito alla stipula della presente convenzione, si impegna a mezzo di professionista abilitato a presentare alla competente unità organizzativa Comunale il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal PUA.

In attuazione delle obbligazioni integrative approvate con Determina n. ____ del _____, la Ditta Attuatrice si impegna ad evidenziare nel PdC relativo al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione le opere ricadenti in fascia di rispetto stradale generata dalla Tangenziale Est (comprese le aree demaniali sovrastanti la suddetta tangenziale) e quelle all'esterno della suddetta fascia, evidenziandole altresì nel quadro economico finale e negli elaborati di contabilità finale ai fini dello scomputo.

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione viene autorizzato dal Comune mediante il rilascio del permesso a costruire.

La Ditta attuatrice si impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro un anno dalla data di rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed a terminarli entro 3 anni dalla data di inizio lavori, salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili alla Ditta Attuatrice, della cui occorrenza la Ditta Attuatrice medesima è obbligata a darne immediata comunicazione al Comune.

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

La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, nonché richiedere la nomina del collaudatore di cui al successivo art. 10 – Collaudo.

Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al Comune l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte del Comune.

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 di AGSM Verona s.p.a. previa autorizzazione dell'ente gestore, anche relativamente ai seguenti casi:

- o impianti del gas metano per le parti all'esterno dell'ambito dei PUA;
- o impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito dei PUA;
- o impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito dei PUA;
- o interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.

La trasmissione della richiesta dovrà avvenire secondo le modalità previste dall'Ente. Per le opere non direttamente realizzate, la verifica tecnica, secondo le modalità di cui al successivo art 15- Alta sorveglianza, resta obbligo di AGSM Verona s.p.a. 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.

In ogni caso dovrà essere comunicato l'inizio dei lavori al Referente Lavori di AGSM Verona s.p.a. con almeno 15 giorni di anticipo utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente.

Dovranno inoltre essere consegnati all'ufficio referente gli elaborati grafici in formato ".shp" (shape file) per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

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.

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 dovrà avvenire secondo le modalità previste dall'Ente. Dovranno inoltre essere consegnati all'ufficio referente gli elaborati grafici in formato ".shp" (shape file) per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

Le opere di urbanizzazione potranno subire, anche in corso d'opera, limitate modifiche necessarie alla definizione esecutiva senza che ciò comporti variante al PUA, salvo il rispetto degli standard urbanistici. La posizione dei passi carrai si intende di massima e potrà essere limitatamente modificata in sede di rilascio del permesso di costruire degli edifici salvo il rispetto degli standard urbanistici.

ART. 7 – VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le varianti alle opere di urbanizzazione da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dalla ditta Attuatrice che dall'Amministrazione Comunale.

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

ART. 8 – IMPEGNO DI CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

Superficie strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili e verde di arredo stradale di urbanizzazione	mq	3.649
Superficie parcheggi pubblici	mq	1.652
Superficie verde pubblico (15.013 mq+ area verde attrezzata mq. 630)	mq	15.643
Superficie extra ambito destinata a verde di alberatura stradale lungo la laterale di via Belvedere e che dotata di alberatura contribuisce al soddisfacimento della DA (foglio 132 mappale 641)	mq	927

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

La Ditta consegnerà al Comune, a richiesta dello stesso, il certificato censuario storico ventennale inerente alle aree da cedere ed i corrispondenti certificati ipotecari per trascrizioni ed iscrizioni facenti stato per tutte le ditte succedenti nella proprietà delle aree durante l'ultimo ventennio.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi in cessione nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione, rimarranno a carico della Ditta Attuatrice 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 della Ditta Attuatrice, restandone esente il Comune di Verona.

ART. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO

La Ditta Attuatrice si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione preventivate in Euro 644.218,47 (Euro seicentoquarantaquattromiladuecentodiciotto/47).

Il Comune di Verona, come da determinazione dirigenziale n. _____ del _____, e la Ditta attuatrice convengono che il valore delle opere di urbanizzazione ricadenti in fascia di rispetto stradale generata dalla Tangenziale Est e sulle aree demaniali sovrastanti la suddetta tangenziale (autorizzate dall'ente proprietario della strada anche ai sensi dell'art. 20, comma 16, delle NTO del P1) essendo condizionate alla

rinuncia del plusvalore a favore dell'Ente proprietario della Tangenziale, non è oggetto di scomputo in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Le parti convengono che il valore delle opere di urbanizzazione non oggetto di scomputo è preventivato in Euro 140.658,24.

Il Comune riconosce alla Ditta Attuatrice lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione per la parte esterna alla fascia di rispetto stradale ed alle aree demaniali di cui al precedente periodo preventivato in Euro 503.560,23 (Euro cinquecentotremilacinquecentosessantamila/23) pari alla differenza, tra Euro 644.218,47 (costo totale dei lavori e degli oneri della sicurezza) ed Euro 140.658,24 (costo dei lavori e quota degli oneri della sicurezza in fascia di rispetto stradale e su aree demaniali) e comunque fino all'ammontare dello stato finale dei lavori quale risultante dal certificato di collaudo.

Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza, rispetto all'importo citato al comma che precede, dei costi sostenuti dalla ditta attuatrice rispetto agli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione fosse superiore all'importo delle opere a scomputo esterne alle aree demaniali ed alla fascia di rispetto della Tangenziale Est, realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, la ditta dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio in sede edilizia.

Si richiama inoltre quanto previsto al successivo articolo 18 ovvero che, come previsto all'art. 4 dell'accordo di pianificazione stipulato in data 25.06.2012, se l'importo dell'opera pubblica realizzata e contabilizzata in sede di collaudo definitivo dovesse superare il valore del contributo di sostenibilità, tale eccedenza sarà scomputata dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

ART. 10 - COLLAUDO

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

Successivamente al rilascio del permesso di costruire le opere di cui al precedente art. 6 (sei) sono sottoposte a collaudo in corso d'opera.

La Ditta attuatrice si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore/dei collaudatori in corso d'opera/finale. Il Comune, secondo le modalità adottate dall'Amministrazione individua il nominativo del professionista in possesso delle idonee competenze. A seguito della designazione formalizzata tramite determina dirigenziale, la Ditta Attuatrice, entro trenta giorni, affida l'incarico secondo le modalità contrattuali stabilite dall'Ente e ne trasmette copia al Comune designante.

Qualora la Ditta Attuatrice non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, trattenendo l'importo necessario dalla fideiussione di cui all'art. 17 - Cauzione.

I costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione non sono inseriti tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione (OO.UU) è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma del Direttore Lavori.

Alla prescritta comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia, 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.

Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche. Nel certificato di collaudo il collaudatore verifica anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere anche al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, effettivamente riconoscibili.

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.

Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo alla Ditta Attuatrice ed alla Commissione di Vigilanza del Comune per la determina Dirigenziale di approvazione.

Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite al Comune a titolo gratuito e con rogito notarile a cura e spese della Ditta Attuatrice, entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo.

La Ditta Attuatrice si impegna a far provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo. In caso di persistente inadempienza della Ditta Attuatrice, il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa d'Ufficio a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

ART. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo di cui all'art. 6 (sei) e fino alla consegna di cui al successivo art.23, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale ed amministrativa, inerente all'attuazione e all'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico della ditta attuatrice. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'ultimo comma del precedente art. 10.

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

ART. 12 – RESPONSABILITÀ E PENALI

1 La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico della Ditta Attuatrice. La Ditta Attuatrice è l'unico responsabile per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2 La Ditta Attuatrice 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 dalla Ditta Attuatrice, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, la Ditta Attuatrice 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 della Ditta Attuatrice degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.

Il Comune intima per iscritto alla Ditta Attuatrice 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.

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

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora della Ditta Attuatrice; 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 della Ditta Attuatrice 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 alla Ditta Attuatrice edilizio dalla convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte della Ditta Attuatrice all'invito a provvedere; in tal caso la fideiussione verrà escussa.

6 Con la presente convenzione urbanistica la Ditta Attuatrice autorizza fin d'ora ed in ogni caso il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

7 Il Comune, nel caso di accertato ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione la cui responsabilità sia da attribuire alla Ditta Attuatrice o ad imprese dal medesimo incaricate, può assoggettare la Ditta Attuatrice medesimo, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria dello 0,03% dell'importo dell'opera determinato sulla base del quadro economico del progetto definitivo/esecutivo. Tale penale si applica per ogni giorno di ritardo successivo al termine di tolleranza pari a 30 giorni rispetto alle fasi salienti indicate nel cronoprogramma allegato al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. La penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 13 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

La Ditta Attuatrice si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria ed all'opera pubblica a sostenibilità, con la apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata presso la Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa per la presa d'atto del Dirigente, nonché presso la Direzione Patrimonio qualora siano interessate aree già di proprietà comunale.

ART. 14 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

14/28


ZAMBELLI COSTRUZIONI srl
Via Col. Fincato, 13 - 37131 Verona
Tel. 045/840236 - 8405234
Cod. Fisc. e Part. IVA 02162360238

Il Dirigente del SUEP accetterà le SCIA e/o rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini di cui al precedente art 13 e la realizzazione della massicciata stradale documentati con apposito verbale sottoscritto dal collaudatore.

La presentazione della SCIA di agibilità relativa al 1° fabbricato potrà avvenire solo dopo la determina del Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa di approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica.

ART. 15 – ALTA SORVEGLIANZA

La Ditta Attuatrice riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione definitiva per le OOUU, affidamento e realizzazione, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione.

In particolare, la Ditta Attuatrice riconosce al Comune il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere e di sostituirsi in caso d'inerzia.

Il Comune, anche con la collaborazione dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune si riserva di individuare la Commissione dell'alta vigilanza la quale potrà, tra i compiti attribuitigli dall'ordinamento comunale:

- a) esercitare il ruolo di referente comunale nel rapporto con il Direttore dei lavori ed il Collaudatore;
- b) durante l'esecuzione dei lavori, segnalare al responsabile del procedimento urbanistico/edilizio, qualora non facente parte della Commissione stessa, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'ultimazione delle opere; nonché difformità o varianti rispetto al progetto definitivo/esecutivo eseguite senza titolo abilitativo;
- c) rilasciare il nulla osta all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore.

ART. 16 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI PREVISTI DALLA CONVENZIONE

La Ditta Attuatrice si impegna per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli oneri derivanti dalla presente Convenzione, senza il preventivo nullaosta scritto all'uopo rilasciato dal Comune. Il detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune permarrà in capo alla Ditta cedente l'obbligazione solidale unitamente alla Ditta acquirente della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.

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

ART. 17 – CAUZIONE

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, la Ditta Attuatrice costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di Euro 719.683,98 pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6 (Esecuzione opere di urbanizzazione), giusta fidejussione emessa da _____ in data _____.

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

Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della ditta Attuatrice e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

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

ART. 18 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' - RIDEFINIZIONE

In sede di Accordo di Pianificazione il contributo di sostenibilità dovuto dalla Ditta Attuatrice è stabilito in Euro 585.000 (Euro cinquecentoottantacinquemila/00).

Ai sensi dell'art.7 dell'Accordo, tale contributo di sostenibilità è destinato alla realizzazione, quale opera pubblica, di una pista ciclopedonale.

All'accordo è stata quindi allegata fideiussione, costituita dalla Ditta Attuatrice e a favore del Comune, pari ad Euro 585.000 (Euro cinquecentoottantacinquemila/00) a garanzia dell'esecuzione dell'opera prestata da Società reale Mutua di Assicurazione in data 22 giugno 2012 polizza n. 2012/50/22212226.

Il progetto dell'opera Pubblica prevede un quadro economico pari a Euro 733.179,04 (Euro settecentotrentatremilacentosettantanove/04), come da progetto definitivo approvato (TAV. 21) garantito da fideiussione n. ____ del ____ rilasciata da _____

In ragione del quadro economico sopra richiamato, superiore all'importo del contributo di sostenibilità di cui è stata costituita fideiussione in sede di accordo, la Ditta integra la medesima fideiussione di Euro 148.179,04 a copertura dell'intero importo dell'opera pari al 100% (cento per cento) del quadro economico del progetto definitivo (TAV 21) della suddetta opera di cui ai successivi articoli 19-20-21.

La garanzia finanziaria ammonta quindi ad Euro 733.179,04 (Euro settecentotrentatremilacentosettantanove/04).

In conformità alla Determina Dirigenziale n. _____ del _____ la Ditta Attuatrice assume l'onere di esecuzione, a propria cura e spese, delle opere di sostenibilità ricadenti in fascia di rispetto stradale, generata dalla Tangenziale Est, e sulle aree demaniali sovrastanti la suddetta tangenziale sulle quali la società Autostrada Brescia, Verona, Vicenza, Padova SpA ha imposto la rinuncia al plusvalore; per effetto di tale vincolo, la ditta attuatrice conviene con il Comune che la quota parte del valore delle opere di sostenibilità ricadenti sulle aree sopra descritte non saranno rilevanti e quindi non potranno essere detratte dall'importo del contributo di sostenibilità riportato al primo periodo del presente articolo.

L'effettivo valore dell'opera pubblica di sostenibilità (esterna alla fascia di rispetto della Tangenziale Est e alle aree demaniali sovrastanti la tangenziale) oggetto di scomputo dal contributo di sostenibilità dovuto verrà esattamente verificato in sede di approvazione del collaudo definitivo dell'opera pubblica in relazione al valore effettivo della stessa, contabilizzata come risultante dagli atti di collaudo ed al netto dell'IVA.

Ai sensi dell'art.4 dell'accordo di pianificazione stipulato e come richiamato all'art. 9 della presente convenzione l'importo dell'opera, eccedente il valore del contributo di sostenibilità sarà scomputato dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La Ditta assume a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera pubblica anche nel caso in cui detto onere non risultasse scomputabile. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dalla ditta attuatrice rispetto al contributo di sostenibilità e rispetto agli oneri di urbanizzazione.

La garanzia fideiussoria potrà essere ridotta con nota dirigenziale proporzionalmente alle fasi di realizzazione dell'opera pubblica, qualora previste dal progetto, certificate dal RUP e vistate dal collaudatore.

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. 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.

Nel caso in cui l'importo dell'opera pubblica ricadente all'esterno delle aree demaniali sovrastanti la tangenziale e della fascia di rispetto stradale della Tangenziale Est, come definitivamente contabilizzato e determinato in sede di collaudo, risultasse inferiore al contributo di sostenibilità dovuto, la ditta si impegna a versare la differenza prima dell'approvazione del collaudo definitivo dell'opera pubblica da parte del Comune di Verona.

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta Attuatrice sarà dichiarata assolta da ogni obbligo come previsto dalla presente convenzione.

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

ART. 19 PROGETTO DEFINITIVO DELL'OPERA PUBBLICA RUP E PROCEDURA APPLICABILE

Il PUA prevede la realizzazione da parte della Ditta Attuatrice dell'opera pubblica ovvero della pista ciclopedonale di cui all'art. 35/c.1-a) del D.Lgs. 50/2016, salve le modifiche che potranno intervenire in sede di progettazione esecutiva e relativa approvazione nei limiti ammessi dal Codice dei Contratti **D.Lgs 50/2016**.

La realizzazione dell'opera di cui al comma 1 è assoggettata alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici. La Ditta Attuatrice in qualità di "Altro soggetto aggiudicatore" ai sensi e per gli effetti del **D.Lgs 50/2016** si impegna, nelle successive fasi di progettazione, di affidamento, di esecuzione e collaudo delle opere, al rispetto integrale delle predette disposizioni di legge in quanto applicabili.

La Ditta Attuatrice quindi assume, in via diretta, in quanto previsto nell'elenco degli "altri soggetti aggiudicatori", la titolarità della funzione di stazione appaltante ed è pertanto interamente responsabile delle attività di progettazione, di affidamento e di esecuzione dell'opera pubblica in questione. L'approvazione del progetto da parte del Comune non solleva la Ditta Attuatrice stesso da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi in tutte le fasi di realizzazione dell'opera.

La Ditta Attuatrice, pertanto in qualità di stazione appaltante, nell'ambito della propria organizzazione, con nota acquisita al protocollo comunale n.265926 del 2.10.2016., ha già nominato formalmente il responsabile del procedimento (RUP) della predetta opera pubblica ai sensi dell'art.31 del D.Lgs 50/2016 contestualmente alla decisione di realizzare i lavori.

La Ditta Attuatrice garantisce che il RUP incaricato ha accettato contrattualmente di assumere le funzioni previste dagli art. 31-102 del D.Lgs 50/2016.

Il progetto definitivo dell'opera pubblica, verificato dal RUP ai sensi dell'art.26 del D. Lgs 50/2016, acquisito al protocollo comunale al n. PG 110554 del 18 aprile 2014 e seguenti, è stato approvato con DGC 95/2017 ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav.1 Estratti P.I. – mappa catastale – s.n. 575;
- Tav.2.1 Cartografia dello Stato di Fatto;
- Tav.2.2 Sezioni – Stato di Fatto;
- Tav.3 Planimetria delle Infrastrutture a rete esistenti;
- Tav.4 Progetto pista ciclopedonale;
- Tav.5 Progetto Verde;
- Tav.6 Progetto Irrigazione;
- Tav.7 Progetto Rete Acque Bianche;
- Tav.8 Impianto Illuminazione Pubblica;

Tav.9	Progetto Segnaletica Stradale;
Tav.10	C.A. muri di sostegno;
Tav.11	Relazione generale - prime indicazioni del P.S.C.;
Tav.12	Relazione paesaggistica;
Tav.13	Relazione geologica e geotecnica di fattibilità;
Tav.14	Relazione di compatibilità idraulica;
Tav.15	Relazione rete di pubblica illuminazione;
Tav.16	Calcolo illuminotecnico;
Tav.17	Calcoli delle strutture - muro di sostegno
Tav.18	Disciplinare Descrittivo e Prestazionale Elementi Tecnici;
Tav.19	Elenco prezzi unitari;
Tav.20	Computo metrico Estimativo;
Tav.21	Quadro Economico;
Tav.22	Schema di Contratto d'appalto;
Tav.23	Capitolato speciale d'appalto;

Verbale di verifica del progetto definitivo.

Il predetto RUP assumerà tutti i compiti e le responsabilità previsti dagli artt. 31 e 102 del D.Lgs 50/2016 e, in particolare, provvederà a:

- 1.richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);
- 2.richiedere il CUP;
- 3.richiedere il CIG (codice di identificazione del procedimento di selezione)
- 4.curare l'inoltro dei dati relativi ai lavori oggetto di gara all'Autorità di vigilanza nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti pubblici;
- 5.ottemperare agli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla legge n. 136/2010 e successive modificazioni;
- 6.acquisire direttamente dai competenti Enti e quindi anche dai competenti Uffici del Comune di Verona, tutti i pareri, nulla osta, assensi, comunque denominati, necessari per l'approvazione dei progetti e per la realizzazione dell'intervento in questione, ovvero proporre al Responsabile del procedimento urbanistico del Comune l'indizione di conferenze di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., quando sia necessario o utile per l'acquisizione dei predetti pareri/nulla osta e assensi comunque denominati;
- 7.informare tempestivamente il Responsabile del procedimento urbanistico del Comune di tutte le fasi del procedimento di affidamento e di esecuzione dei lavori;
- 8.attestare con apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 che tutte le operazioni di selezione del contraente sono avvenute nel rispetto della normativa vigente in materia, indicando il tipo di procedura espletata, i requisiti richiesti, i nominativi dei soggetti partecipanti alla gara, il soggetto aggiudicatario, il ribasso d'asta dallo stesso offerto, nonché a trasmettere copia del verbale di aggiudicazione e del contratto stipulato;

9. consegnare in qualsiasi momento al Comune, su semplice richiesta del Responsabile del procedimento urbanistico, copia di tutta la documentazione relativa ai predetti affidamenti.

Con determina del Dirigente LL.PP n.3930 del 13.08.2014 è stata designato il soggetto interno all'Ente che esercita l'alta vigilanza.

ART. 20 - OPERA PUBBLICA RELATIVA ALLA PISTA CICLABILE – PROGETTAZIONE, APPROVAZIONE ED ESECUZIONE

1 La Ditta Attuatrice, in qualità di stazione appaltante:

a) nomina il progettista, il Direttore dei lavori e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nel rispetto delle procedure previste dal predetto D.Lgs 50/2016. Diversamente i relativi corrispettivi non potranno essere inseriti nel quadro economico di spesa dell'intervento e quindi non concorreranno ai fini dello scomputo del contributo di sostenibilità;

b) redige, in conformità alle disposizioni sempre del D.Lgs 50/2016 gli elaborati del progetto esecutivo dell'opera pubblica in questione, utilizzando i prezzi desunti dal vigente prezziario del Comune di Verona e/o della Regione Veneto. I progetti dovranno recepire le prescrizioni/pareri/Autorizzazioni fornite dal Comune dagli altri Enti preposti ed essere corredati dai piani di sicurezza ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

In attuazione delle obbligazioni integrative approvate con Determina n. ____ del _____, la Ditta Attuatrice si impegna ad evidenziare nel progetto esecutivo le opere ricadenti nella fascia di rispetto stradale della Tangenziale Est comprese le aree demaniali sovrastanti la tangenziale e quelle all'esterno della suddetta fascia di rispetto evidenziandole altresì nel quadro economico finale e negli elaborati di contabilità finale.

c) Trasmette al Responsabile del procedimento urbanistico del Comune, nei termini previsti negli accordi/convenzioni stipulati tra le parti, i progetti dell'opera pubblica in questione per l'approvazione da parte degli organi comunali competenti. I progetti dovranno essere corredati dei necessari pareri e/o autorizzazioni di legge nonché di verbale di verifica e di validazione ai sensi dell'art.26 del D. Lgs 50/2016. Spetta al Comune anche l'approvazione di eventuali varianti;

d) Assume a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera comprensivo dell'eventuale maggiore spesa rispetto a quella indicata nel progetto definitivo e rispetto all'importo della fidejussione del contributo di sostenibilità, che dovesse essere quantificata nel progetto esecutivo;

e) Procede all'affidamento dei lavori secondo le procedure di gara previste dal D.Lgs 50/2016 per i contratti sopra soglia.

f) Esegue l'intervento:

- in conformità al progetto definitivo/o esecutivo approvato dall'Amministrazione e alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo alla sicurezza nel cantiere, nonché ed in conformità alle prescrizioni impartite dagli Uffici stessi, provvedendo altresì, a proprie cure e spese, alla realizzazione degli spostamenti dei servizi esistenti, aerei e/o sotterranei, interessati dai lavori;

- provvedendo alla redazione della contabilità dei lavori mutuando le indicazioni del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;
- ponendo in essere tutti gli accorgimenti necessari a garantire la viabilità nelle aree interessate dai lavori, secondo le direttive che verranno impartite allo scopo dall'Alta vigilanza sentiti, se dal caso, gli Uffici della Polizia urbana e, nel rispetto del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni di approvazione del Nuovo Codice della Strada;
- in caso di mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari allo 1(uno) per mille dell'importo indicato nel progetto esecutivo, anche rivalendosi sulla garanzia prestata.

g) Tiene sollevato il Comune di Verona da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei medesimi fino alla presa in consegna degli stessi da parte del Comune.

Le aree interessate delle OOPP rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità della Ditta Attuatrice, restandone esente il Comune di Verona, sino alla formale consegna, anche anticipata, al Comune;

h) provvede a tutti gli oneri di manutenzione dell'opera e dei relativi impianti sino alla data di consegna dell'opera al Comune dopo l'approvazione del collaudo. Le opere verranno collaudate, ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici, da professionista allo scopo individuato dal Comune secondo le procedure di legge. Spetta alla Ditta Attuatrice sottoscrivere il contratto di affidamento dell'incarico in questione e corrispondere le relative competenze. Il certificato di collaudo dovrà essere trasmesso al Comune per le successive approvazioni;

i) provvede, assumendo a proprio completo carico tutte le relative spese, all'eliminazione dei difetti o mancanze di esecuzione riscontrate in sede di collaudo, nei termini ed alle condizioni stabilite dai competenti Uffici comunali. In caso di persistente inadempienza, il Comune potrà provvedere d'ufficio all'esecuzione dei necessari interventi a spese della Ditta Attuatrice medesimo, rivalendosi sulla garanzia prestata. In caso di accertate violazioni alle vigenti normative o gravi difformità nell'esecuzione dei lavori, gli uffici dell'Area Gestione del Territorio provvederanno ad adottare i necessari provvedimenti ed eventualmente a disporre la sospensione dei lavori stessi.

2 La Ditta Attuatrice si obbliga inoltre:

a) ad affidare le opere previste dalla presente convenzione a ditte iscritte alla CCIAA e qualificate e/o abilitate ai sensi di legge. Relativamente alle lavorazioni il cui importo superi i 150.000 euro l'affidamento dovrà essere riservato esclusivamente ad imprese munite di SOA, in ordine con il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni.

b) con apposita autocertificazione da inviare al Comune entro 10 giorni dall'affidamento, attesta di avere affidato i lavori oggetto della presente convenzione ad imprese qualificate come sopra indicato.

c) a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere e delle

attrezzature. A tal fine la Ditta Attuatrice, per le opere riguardanti l'opera pubblica, si obbliga ad acquisire il CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010 e succ. modificaz. e di adempiere alle incombenze previste dalle predette disposizioni e dall'A.V.C.P., oltre che a comunicare il CIG medesimo al Comune.

d) a presentare il progetto esecutivo entro 180 giorni dalla stipula della convenzione ed a iniziare i lavori delle opere entro 180 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo e comunque non oltre l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione relative al PUA. Prima dell'inizio dei lavori il Comune dovrà mettere a disposizione della ditta attuatrice le porzioni di terreno di proprietà pubblica ove insistono le opere stesse e su espressa richiesta del privato.

Per la realizzazione di tale opera, la Ditta Attuatrice, con la sottoscrizione della presente convenzione, si è già impegnata a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie giusto precedente articolo 8.

ART. 21 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELL'OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA'

L'opera pubblica a sostenibilità, oggetto della presente convenzione e sottoposte all'applicazione del Codice dei Contratti D. Lgs 50/2016, è soggetta al collaudo in corso d'opera/finale. Le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

La Ditta Attuatrice si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore/dei collaudatori in corso d'opera/finale. Il Comune, secondo le modalità adottate dall'Amministrazione individua il nominativo del professionista in possesso delle idonee competenze. A seguito della designazione formalizzata tramite determina dirigenziale, la Ditta Attuatrice, entro trenta giorni, affida l'incarico secondo le modalità contrattuali stabilite dall'Ente e ne trasmette copia al Comune designante.

Qualora la Ditta Attuatrice non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, trattenendo l'importo necessario dalla fideiussione di cui ai precedenti art.18-Contributo di sostenibilità. I costi del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle somme a disposizione dell'opera pubblica a sostenibilità nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico.

Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al RUP, al collaudatore ed al soggetto che esercita l'alta vigilanza l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte degli stessi, coadiuvati per l'occasione da rappresentanti degli Enti gestori.

La conclusione dei lavori per l'opera pubblica a sostenibilità (OO.SS) è attestata da il verbale sottoscritto in contraddittorio fra la Ditta Attuatrice, il Responsabile del Procedimento (RUP), il soggetto che esercita l'alta vigilanza, il collaudatore in corso d'opera, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

Dette opere devono essere ultimate entro 36 mesi dall'approvazione del progetto esecutivo..

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, 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.

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

Nel certificato di collaudo il collaudatore verifica anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere anche al fine di certificare le somme effettivamente sostenute con il contributo di sostenibilità per l'opera pubblica.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo dell'opera pubblica a sostenibilità.

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

Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al RUP, alla Ditta Attuatrice ed alla Commissione del Comune per la determina Dirigenziale di approvazione.

La Ditta Attuatrice e il RUP si impegnano espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino degli eventuali difetti costruttivi riscontrati.

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 alla Ditta Attuatrice; il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.

Con riferimento al precedente art. 8 l'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo trattandosi di impegno di cessione delle aree, necessita di perfezionamento notarile della cessione a cura e spese della Ditta Attuatrice, nonché della formale consegna delle stesse e delle opere realizzate per la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree di proprietà privata oggetto di cessione 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.

Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere dovranno essere trasferite al Comune a titolo gratuito e con rogito notarile, a cura e spese della Ditta Attuatrice, entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo.

A tal fine la Ditta Attuatrice 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). Le spese fiscali, dei frazionamenti relativi anche ai mappali di proprietà comunale e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree e degli immobili al Comune sono a carico della Ditta Attuatrice.

A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento dell'opera pubblica a sostenibilità al patrimonio, il Comune autorizza lo svincoli della garanzia fideiussoria.

Eventuali modificazioni alle caratteristiche delle opere che siano richieste in corso d'opera dal Comune per motivi di ordine generale o per sopravvenute esigenze tecnologiche, e che rientrino nella nozione di variante in corso d'opera ai sensi di legge saranno eseguite dalla Ditta Attuatrice senza modifica della presente Convenzione, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa di legge previo parere favorevole del Collaudatore nominato dal Comune.

Nei casi di modificazioni che superino le previsioni di cui al precedente comma, la Ditta Attuatrice si impegna a presentare apposita variante.

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

ART. 22 - DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A ERS

In applicazione delle prescrizioni del Repertorio Normativo del P.I. per la Scheda Norma n. 575 la della Superficie Utile Lorda residenziale, per la quota di mq 878 realizzata dal PUA viene destinata ad ERS. In particolare gli interventi saranno liberamente ripartiti nelle UMI.

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

Ai privati realizzatori del PUA è attribuito il compito di redigere l'elenco dei futuri assegnatari degli alloggi, i quali dovranno 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. n. 286/98;
- 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 (DGR Veneto 13 ottobre 1981, n. 5539);
- c) Non essere titolare egli stesso, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del proprio nucleo familiare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle necessità 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(/siano) in comproprietà con terzi non appartenenti allo stesso nucleo familiare, purché tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio (o degli alloggi). Si considera adeguato l'alloggio la cui superficie utile non sia inferiore a 45 mq per nucleo familiare composto da 1-2 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;
- 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

2006 ad Euro 60.000,00 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. Per l'anno 2020 il limite di reddito è pari ad Euro 70.320,00.

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 dell'acquisto. Tutti i requisiti sopra richiamati devono sussistere al momento della richiesta di assegnazione dell'alloggio. I requisiti richiesti al punto c) e d) devono essere posseduti anche al momento della richiesta della verifica della loro sussistenza.

I requisiti di cui al punto c) d) e) devono essere posseduti da tutti i componenti lo stesso nucleo familiare.

Tutti i requisiti sopra richiamati devono sussistere al momento della richiesta di assegnazione dell'alloggio. Il requisito richiesto al punto c) devono essere posseduti anche al momento della richiesta della verifica della loro sussistenza.

Il requisito di cui al punto c) deve essere posseduto da tutti i componenti lo stesso nucleo familiare.

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.

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;

Possono acquisire gli alloggi 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.

E' 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.

Gli acquirenti e/o assegnatari dovranno trasferire la propria residenza anche anagrafica entro sei mesi dalla data dell'atto notarile di assegnazione in proprietà dell'alloggio.

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.

Qualora, trascorsi sei mesi dall'inizio dei lavori, dovessero essere ancora disponibili degli alloggi da prenotare, potranno essere stipulati contratti preliminari e definitivi anche con persone residenti o con attività lavorativa nella provincia di Verona.

Il calcolo del prezzo massimo di prima cessione degli alloggi da costruire, riferito alla data di stipula della presente convenzione, per metro quadrato di superficie netta di pavimento, ai sensi dell'art. 3, comma 3,b), L.R. n. 42/1999 e s.m.i., non potrà superare gli Euro 2.194,11 per la tipologia in linea e a blocco.

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 massimo non potrà superare l'importo di cui al comma precedente.

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.

E' consentita 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.

Gli alloggi e loro pertinenze, compresi box ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potranno essere alienati soltanto trascorsi 10 (dieci) 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 sopra, ad esclusione del reddito, da verificarsi in riferimento alla normativa vigente al momento dell'istanza. Il possesso dei requisiti sarà accertato, previa richiesta, dal Comune di Verona.

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 assegnazione aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, che dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

- o- da 0 a 5 anni: 0%;
- o- oltre 5 e fino a 10 anni: 0,2% all'anno;
- o- oltre 10 e fino a 20 anni: 0,3% all'anno;
- o- oltre 20 e fino a 30 anni: 0,5% all'anno.

Nel caso in cui l'alloggio costruito in area 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 del possesso dei requisiti soggettivi dei richiedenti. 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 dalla presente convenzione. Pertanto la parte acquirente ed i suoi aventi causa restano "solidalmente" responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

Copia autentica degli atti notarili di alienazione delle unità immobiliari convenzionate deve essere inviata, entro sessanta giorni dalla stipula, all'ufficio competente del Comune di Verona relativamente a tutti i trasferimenti di proprietà che si verificheranno durante il periodo di validità della presente convenzione.

Il prezzo di locazione degli alloggi non può essere superiore al 4,5% del prezzo di vendita dell'alloggio stesso rivalutato.

La stipula dei contratti di locazione deve avvenire nel rispetto dell'art. 2, comma 3 della Legge n. 431/1998. Le spese condominiali sono liquidate a parte.

ART. 23 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Attuatrice si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere, di cui al precedente art. 8 dopo il collaudo con esito favorevole, nonché previo frazionamento al trasferimento a proprie cura e spese mediante atto notarile contestualmente alla consegna.

Le relative spese contrattuali sono a carico della Ditta Attuatrice.

ART. 24 – 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. 25 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La ditta Attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale, esonerato il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona, quale Conservatore dei RR.II., da qualsiasi responsabilità in merito.

ART. 26 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il piano ha efficacia per dieci anni dalla data di entrata in vigore ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 11/2004.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Scaduto il termine di efficacia del piano, resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano stesso.

La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.

ART. 27 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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

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

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

ART. 28 – REGIME PATRIMONIALE

* A' sensi della legge 19/05/1975 n° 151 le parti contraenti confermano il proprio regime e stato in precedenza indicati.

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

Richiesto io _____ ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su n° ____
(____) pagine intere e quanto fin qui della presente tredicesima, in carta resa legale mediante applicazione di
marche da bollo, e lo stesso viene da me letto alle parti che lo approvano a mia domanda e meco lo
sottoscrivono. -----

IL DIRIGENTE

LA DITTA ATTUATRICE

IL NOTAIO


ZAMBELLI COSTRUZIONI S.r.l.
Via Col. Fincato, 13 - 37131 Verona
Tel. 045/8403381 - 8485204
Cod. Fisc. e Part. IVA 02162380238