

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA
Rep. n. Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICA
(SOLO OO.UU.)



L'anno **duemila**_____, addì del mese di _____
presso il Municipio di Verona
, davanti a me _____,

sono personalmente comparsi: --

da una parte

- 1) L'arch. **Grison Mauro**, nato a Venezia (VE) il 21 settembre 1955, Dirigente, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale e quindi per conto ed in legale rappresentanza del "Comune di Verona", avente sede in Via Pallone, 9 - ove domicilia per ragioni di servizio, ed avente codice fiscale 00215150236, (di seguito denominata "Comune"), legittimato alla sottoscrizione del presente atto giusto decreto sindacale prot. n° _____ del _____, nonché in conformità a quanto previsto dall'art. 107 del D. L.vo 18 agosto 2000 n° 267;

dall'altra

- 2) Il sig. Zambelli Michele legale rappresentante della ditta ZAMBELLI COSTRUZIONI s.r.l., nato _____ il _____, residente in Verona (VR) - Via _____ - C.F.: _____, in possesso di procura speciale (registrata ad Avellino, il 06.09.2012 al n. 4821/T M71MS) da parte dei sigg. Didonato Napoleone (16.06.65), Didonato Anna, Didonato Bartolome, Didonato Napoleone (11.03.59) e Didonato Maria.

La parte individuata al precedente punto _____ nel proseguo dell'atto sarà denominata per brevità "Ditta attuatrice".

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

PREMETTONO

- che la Ditta Zambelli Costruzioni s.r.l. è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto comune come segue: Comune Censuario di Verona - Catasto Terreni Foglio 132 - Mapp.li n° 491-340-487-480-490-71;
- che le Ditte Didonato Napoleone (16.06.65), Didonato Anna, Didonato Bartolome, Didonato Napoleone (11.03.59) e Didonato Maria sono proprietarie dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto comune come segue: Comune Censuario di Verona - Catasto Terreni Foglio 132 - Mapp.li n° 160-163-70-238-345-607;

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

- 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 Riferimenti a provvedimenti approvati riferiti all'iter urbanistico;
 - che la Ditta Attuatrice ha presentato in data 6 agosto 2013, prot. n. 214481, domanda per ottenere l'approvazione di un piano Urbanistico attuativo interessante la zona di San felice (Scheda Norma 575);
 - 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. ____ del _____, esecutiva a' sensi di legge, il Piano _____;
 - 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 Piano _____ presentato dal _____, 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

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

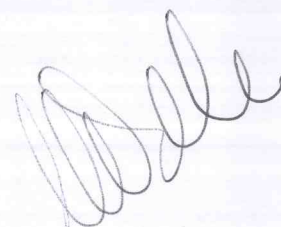
La ditta attuatrice dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui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

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. ____ del _____, con le modifiche che potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale, in fase di esecuzione dei lavori di urbanizzazione, comunque da concordarsi fra le parti, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

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 Piano Urbanistico Attuativo 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.



ART. 4 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La capacità insediativa ed il dimensionamento del Piano 7190575 (San Felice 2) così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Comunale, della scheda norma oggetto di accordo di pianificazione e della tavola di progetto sono i seguenti:

Superficie territoriale comparto	mq	59.694
Superficie territoriale privata	mq	35.052

Massima superficie utile lorda (SUL) realizzabile		5.850
U1 - Abitativi	mq	5.850

Superficie fondiaria dei lotti	mq	14.411
--------------------------------	----	--------

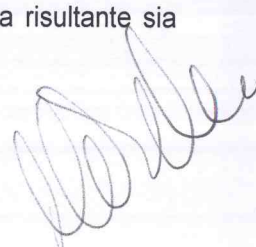
Aree Pubbliche		
Superficie strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili e verde di arredo stradale di urbanizzazione	mq	2.966
Superficie parcheggi pubblici ceduti in proprietà al comune	mq	1.652
Superficie verde pubblico reale ceduta in proprietà al comune (area a servizi + parco = 15.013mq+1.313mq)	mq	16.326
Superficie di proprietà comunale ceduta in permuta al privato	mq	303
Superficie strade, marciapiedi, piste ciclabili e verde di arredo stradale di proprietà comunale o di terzi soggette a contributo di sostenibilità (59.694 – 35.052 – 303)mq	mq	24.339
Totale Aree Pubbliche e/o di terzi	mq	45.283
Verde privato di mitigazione con vincolo perpetuo di inedificabilità assoluta a favore del Comune	mq	400

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 il volume assegnato potrà essere posizionato anche in maniera differente da quella graficamente rappresentata sugli elaborati grafici allegati, purché non superi la superficie massima copribile prevista 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 - 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;
- 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 stradali e rotatoria su via Belvedere;
- l) barriere antirumore, ed altre misure atte a eliminare inquinamento acustico;

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 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. 15 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.

Le opere di urbanizzazione la cui gestione compete al AGSM Verona s.p.a. , in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale, saranno oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte di AGSM Verona s.p.a. nei seguenti casi:

- impianti di pubblica illuminazione all'interno dell'ambito dei PUA, per la sola parte impiantistica (esclusi quindi interventi quali cavidotti, plinti, opere stradali, ecc.);
- impianti di distribuzione dell'energia elettrica anche all'interno dell'ambito dei PUA, per la sola parte impiantistica (esclusi quindi interventi quali cavidotti, cabine di trasformazione per la sola parte muraria , opere stradali, ecc.);
- 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.

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. 6 – 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. 7 - 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	mq	2.966
---	----	-------



urbanizzazione		
Superficie parcheggi pubblici ceduti in proprietà al comune	mq	1.652
Superficie verde pubblico reale ceduta in proprietà al comune (area a servizi + parco = 15.013mq+1.313mq)	mq	16.326

La Ditta Attuatrice inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 5 (Esecuzione opere di urbanizzazione), si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione di uso pubblico sulle seguenti aree.

area destinata a verde di alberatura stradale da realizzarsi lungo la laterale di via Belvedere e che dotata di alberatura contribuisce al soddisfacimento della DA (foglio 132 mappale 439 e 610 per una larghezza di ml 3 dal ciglio strada)	mq	400
--	----	------------

Il vincolo prevederà anche l'obbligo di mantenimento delle alberature ivi messe a dimora che non potranno essere in alcun modo eliminate e/o danneggiate.

Le superfici da cedere o vincolare 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.

In sede di cessione delle aree al Comune si provvederà altresì alla permuta fra il Comune e la Ditta Attuatrice, o altro soggetto dallo stesso indicato, dell'area di mq 303 denominata U.M.I. 5. Sin da ora le parti danno atto che tale area verrà ceduta dal Comune a permuta delle aree che la ditta attuatrice cederà al Comune in eccesso alle quantità minime previste dal P.I. . Tutti gli oneri per rendere fruibile tale area restano in capo alla dita attuatrice.

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.

La Ditta assume l'obbligo di manutenzione di dette aree con vincolo di uso pubblico fino al trasferimento di dette aree al Comune.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di circolazione, trasferite in proprietà al Comune con il presente atto, sarà a carico del Comune stesso.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione dell'area a verde rimarranno a carico della Ditta richiedente il PUA, successori ed aventi causa, comunque, fino alla cessione dell'area al Comune.

ART. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

La Ditta Attuatrice avrà diritto allo scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione fino all'ammontare dello stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal certificato di collaudo o di regolare esecuzione, importo preventivato nel quadro economico allegato al PUA in oggetto in euro 756.467,97 (settecentocinquantaseimila quattrocentsessantasette/97).

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

Si richiama inoltre quanto previsto al successivo articolo 16.

ART. 9 - 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. 5 (cinque) sono sottoposte a collaudo in corso d'opera

Il collaudatore delle opere viene designato dal Comune e incaricato dalla Ditta Attuatrice, tra professionisti aventi i requisiti di legge, e i relativi oneri sono a carico della ditta Attuatrice. I costi relativi al collaudo non possono essere computati tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Alla prescritta comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, 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.

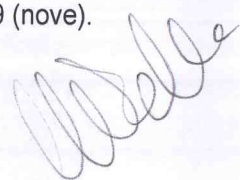
Nel certificato di collaudo il collaudatore approva anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, effettivamente riconoscibili.

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 del Coordinamento Pianificazione Territoriale d'Ufficio a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

Il collaudo verrà in ogni caso eseguito con le modalità previste dal D.P.R. 207/2010.

ART. 10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo di cui all'art. 5 (cinque) e fino alla consegna di cui al successivo art. 15 (quindici), 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. 9 (nove).



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

ART. 11 - 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, 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 in Comune e controfirmata dal Dirigente del Coordinamento pianificazione Territoriale.

ART. 12 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

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. 12 e la realizzazione della massicciata stradale documentati con apposito verbale sottoscritto dal collaudatore.

Il rilascio dei certificati di agibilità relativi a ogni lotto potranno essere rilasciati solo dopo la determina del Dirigente del Coordinamento P.T. di approvazione del collaudo definitivo.

ART. 13 – ALTA SORVEGLIANZA

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

Le Aziende di gestione dei servizi pubblici hanno la facoltà di integrare la Commissione di vigilanza con un loro Tecnico per la verifica delle opere di loro competenza.

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 all'Organo di Collaudo, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo al Soggetto Attuatore le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori

ART. 14 - 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. 15 – CAUZIONE

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, la Ditta Attuatrice costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di Euro 756.467,97 (settecentocinquantesimila quattrocentosessantasette/97) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5 giuste fidejussioni bancarie e/o assicurativa n° in data emesse dalla

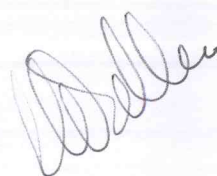
Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la ditta attuatrice autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità 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 a favore del Comune di Verona.

ARTICOLO 16 - CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ - COLLAUDO - FIDEJUSSIONE – TERMINI DI REALIZZAZIONE – PENALI



In applicazione dell'articolo 157 delle N.T.O. del P.I. l'accordo sottoscritto il 31 luglio 2012, prevede a carico della Ditta Attuatrice un contributo di sostenibilità ammontante ad € 585.000,00 (dicesi euro cinquecentottantacinquemila).

In sede di accordo la ditta attuatrice si è impegnata ad effettuare la progettazione e realizzazione del tratto di pista ciclopedonale che dalla via Belvedere a nord dell'area di intervento si ricongiunge alla via Belvedere a sud dell'area di intervento sino al PUA 7190432 della ditta Falezza, comunque fino alla realizzazione completa del tratto di pista ciclo pedonale e tutte le opere complementari necessarie per considerare l'opera finita e fruibile .

Il Comune ha consentito la progettazione e l'esecuzione dell'opera pubblica da parte del soggetto attuatore dell'intervento nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque con l'alta sorveglianza del comune secondo il progetto preliminare presentato con il PUA e la cui esecuzione sarà disciplinata dalla presente convenzione urbanistica.

Se il costo della realizzazione dell'opera pubblica dovesse superare il valore del contributo di sostenibilità, tale importo sarà scomputato dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

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 7.

Le aree, come sopra identificate e quelle di proprietà o disponibilità del Comune che verranno consegnate, rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità della Ditta Attuatrice, restandone esente il Comune di Verona, sino alla formale consegna, anche anticipata, al Comune.

Essendo prevista la realizzazione di opere d'interesse pubblico, si applicano le seguenti disposizioni.

Il Comune ed il Collaudatore incaricato dal Comune a spese della Ditta Attuatrice, effettueranno controlli in corso d'opera dei lavori.

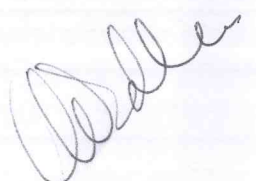
Il collaudo in corso d'opera ed il controllo in corso d'opera di dette opere sarà eseguito con le modalità previste dal precedente articolo 9.

Dette opere dovranno essere ultimate entro 36 mesi dal rilascio del permesso di costruire e comunque dalla effettiva messa a disposizione da parte del Comune delle porzioni di terreno di proprietà pubblica ove insisteranno le opere stesse.

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere a contributo di sostenibilità è costituita, in sede di accordo, da fideiussione bancaria o assicurativa come segue (estremi della/e garanzia/e già prestate), per un importo pari ad €. 585.000,00 dicesi euro cinquecentottantacinquemila) pari cioè all'importo del contributo di sostenibilità non versato.

La garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'articolo 1944 del Codice Civile e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Verona.

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



Le opere a contributo di sostenibilità dovranno essere eseguite, a esclusiva cura e spese della Ditta Attuatrice, nel rispetto delle vigenti norme in materia di contratti pubblici.

Le opere a contributo di sostenibilità dovranno comunque essere eseguite da soggetti in possesso di certificazione S.O.A..

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.

La realizzazione delle opere di cui al presente articolo, sarà disciplinata da una apposita convenzione accessiva che la ditta attuatrice si impegna a sottoscrivere nei termini che verranno fissati dalla Giunta comunale in sede di approvazione del progetto definitivo.

Salvo quanto già disciplinato dalla presente convenzione o diversamente deciso dalla Giunta Comunale, la convenzione accessiva inerirà :

- 1) la conferma dell'impegno a realizzare gli interventi previsti;
- 2) la individuazione di eventuali stralci funzionali dell'opera e i termini per la loro realizzazione;
- 3) le modalità di controllo circa l'attuazione delle opere in coerenza anche a quanto già previsto per le opere di urbanizzazione;
- 4) Le modalità di esecuzione e collaudo dei lavori in conformità a quanto previsto dal D.L.vo 163/2006 e del D.P.R. 207/2010 e delle eventuali modificazioni e/o integrazione e/o nuove norme intervenute alla data di stipula della convenzione accessiva;
- 5) le sanzioni convenzionali e le penali a carico della ditta attuatrice in caso di ritardi e/o inottemperanza, salvi i danni patiti a qualunque titolo dall'Amministrazione, penali che non potranno essere inferiori a quelle previste dal D.L.vo 163/2006 e dal D.P.R. 207/2010.

ARTICOLO 17 - DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE AD ERP

In applicazione delle prescrizioni del Repertorio Normativo del P.I. per la scheda 575 una parte della Superficie Utile Lorda residenziale, pari a mq 878 mq, realizzata dal P.U.A. viene destinato ad ERS.

In particolare gli interventi sono individuati nelle UMI come disciplinato nelle N.T.A. allegate al progetto .

Tali unità immobiliari sono da destinare ad edilizia convenzionata ai sensi della L.R. 42/1999 e del regolamento comunale vigente per l'assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare

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

Ai privati realizzatori del P.U.A. è attribuito il compito di redigere l'elenco dei futuri assegnatari degli alloggi, i quali dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla L.R.42/1999 e riportati nell'allegato F del vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree PEEP.



A tal fine è stabilito che il pezzo massimo di cessione dell'alloggio, per metro quadro di superficie netta di pavimento (L.R. 42/1999 art. comma 3.b) complessiva, determinato secondo le modalità previste dalla L.R. 42/1999, non potrà superare Euro _____ .

E' consentito l'aggiornamento del prezzo sopraindicato mediante l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, intervenute tra il momento di formazione del prezzo indicato ed avvenuto con la stipula della presente convenzione, e la data dei futuri rogiti notarili di compravendita a terzi che avranno ad oggetto le singole unità abitative con relative pertinenze di cui al presente articolo.

Ai sensi di tale L.R. 42/99 e per la quota volumetrica afferente l'edilizia ERP, la Ditta Attuatrice ed i successori ed aventi causa, è esonerata dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione.

ART. 18 - 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. 5 e il comune si impegna a prenderle in carico salvo le eventuali prescrizioni in sede di collaudo entro 30 (trenta) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole. La ditta Attuatrice si impegna inoltre a perfezionare il trasferimento delle aree descritte all'articolo 7 mediante atto notarile entro 60 (sessanta) giorni dalla approvazione del collaudo finale con esito favorevole. Le relative spese contrattuali fanno carico alla ditta attuatrice.

ART. 19 – 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. 20 – 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. 21 – 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. 22 - 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 dei disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.

ART. 23 – REGIME PATRIMONIALE

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

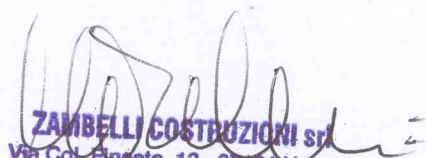
I comparenti dispensano me _____ dalla lettura di tutti gli allegati.

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 srl
Via Col. Fincato, 13 - 37131 Verona

