

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA
Rep. ____ n. ____ Atti Pubblici

CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____ in Verona, Via _____ presso _____, davanti a me _____

notaio, si sono costituiti

da una parte

1) l'arch. Anna Grazi, nata a _____ (VR), il _____, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente dell'Ufficio Piano Urbanistico Attuativo, Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza per quanto concerne l'ambito della materia urbanistica e Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche, di seguito denominato Direzione-Attuazione Urbanistica, PEBA, domiciliata per la carica presso la sede municipale e pertanto in rappresentanza del Comune di Verona, con sede in Verona, piazza Brà n. 1, codice fiscale 00215150236, di seguito denominato "**Comune**", nominata con Decreto del Sindaco n. _____ del _____ ed autorizzata alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107 comma 3 lett. c) del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché in forza di Delibera della Giunta comunale in data 3 dicembre 2014 n.404 esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allegano al presente atto sotto le lettere "**A**" e "**B**",

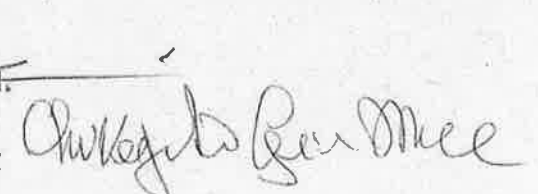
dall'altra

2) Le sig.re BENASSI ELENA nata a _____ il _____, residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____, BENASSI CRISTINA, nata a _____ il _____, residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____ e BENASSI FEDERICA nata a _____ il _____, residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____, quali eredi della sig.ra CARRAROLI PAOLA;

3) La sig.ra CARRAROLI FERNANDA nata a _____ il _____, residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____;

4) La sig.ra CARRAROLI GUGLIELMINA nata a _____ il _____, residente in _____ via _____ C.F. _____

5) Le sig.re AZZINI MICHELA nata a _____ il _____, residente in _____ n. _____ C.F. _____, AZZINI BARBARA nata a _____ il _____, residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____ e AZZINI CHIARA nata a _____ il _____, residente in _____ via _____ n. _____ C.F. _____, questa ultima per tramite della sig.ra AZZINI BARBARA, giusta procura generale rilasciata con atto a Notaio Ilario Ripoli di Verona Rep. n. 32811 e Racc. n. 7824, quali eredi della sig.ra CARRAROLI MARIA GEMMA;

  
Avv. NICOLO' MANZIN.
Lungadige Panvinio, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 727151781K

- 6) CHIAVEGATO GIAN MARIA nato a _____ il _____ residente in _____
via _____ n. _____ C.F. _____ quale erede del sig. CHIAVEGATO PIER GIORGIO;
- 7) La sig.ra GUANTIERI STEFANIA nata a _____ il _____ residente in _____ via _____
n. _____ C.F. _____
- 8) La sig.ra GUANTIERI FABRIZIA nata a _____ il _____ residente in _____
via _____ n. _____ C.F. _____
- 9) La sig.ra GUANTIERI VALERIA nata a _____ il _____ residente in _____
n. _____ C.F. _____
- 10) Il sig. VALENTINO LORENZO ANTONIO nato a _____ il _____ residente in _____
n. _____ C.F. _____
- 11) Il sig. VALENTINO ROBERTO nato a _____ il _____ residente in _____ a _____
n. _____ C.F. _____
- 12) Il sig. VALENTINO CARMINE nato a _____ il _____ residente in _____
n. _____ C.F. _____
- 13) La società PASQUALI OTTAVIO S.R.L. con sede legale in Caldiero (VR) – Via Meucci 11 – C.F. _____
e P. IVA 01272960236, in persona del legale rappresentante sig.ra Zappavigna Francesca nata a _____
il _____ Residente a _____ via _____ c.f. _____, dotata dei

necessari poteri in forza dell'Atto Costitutivo;

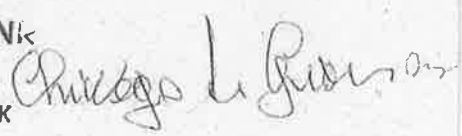
le parti come sopra individuate ai precedenti punti 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 nel prosieguo dell'atto saranno denominate per brevità "**Soggetto Attuatore**".

Detti componenti, 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 i signori BENASSI ELENA (quota di proprietà 15/900) - BENASSI CRISTINA (quota di proprietà 15/900) - BENASSI FEDERICA (quota di proprietà 15/900) - CARRAROLI FERNANDA (quota di proprietà 45/900) - CARRAROLI GUGLIELMINA (quota di proprietà 45/900) - AZZINI MICHELA (quota di proprietà 15/900) - AZZINI BARBARA (quota di proprietà 15/900) - CHIAVEGATO GIAN MARIA (quota di proprietà 360/900) - GUANTIERI STEFANIA (quota di proprietà 60/900) - GUANTIERI FABRIZIA (quota di proprietà 60/900) - GUANTIERI VALERIA (quota di proprietà 60/900) - VALENTINO LORENZO ANTONIO (quota di proprietà 60/900) - VALENTINO ROBERTO (quota di proprietà 60/900) - VALENTINO CARMINE (quota di proprietà 60/900)

sono proprietari dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati, giusto frazionamento n. prot. _____, al catasto terreni del predetto Comune come segue,

N° di Ordine	DITTA INTESTATARIA	FOGLIO	MAPPALE	HA	ARE	CA
1	Chiavegato ed altri	251	61 a		06	446
2	Chiavegato ed altri	251	61 b		01	87
3	Chiavegato ed altri	251	171 a		04	60
4	Chiavegato ed altri	251	171 b		03	52
5	Chiavegato ed altri	251	171 c		00	29
6	Chiavegato ed altri	251	171 d		00	44
7	Chiavegato ed altri	251	173		00	90
8	Chiavegato ed altri	251	715 a		06	994
9	Chiavegato ed altri	251	715 b		00	71
10	Chiavegato ed altri	251	715 c		07	56
11	Chiavegato ed altri	251	715 d		06	00
12	Chiavegato ed altri	251	715 e		01	06
13	Chiavegato ed altri	251	715 f		14	24
14	Chiavegato ed altri	251	715 g		01	23
15	Chiavegato ed altri	251	716		05	88
	TOTALE		MQ.		6.170	

- che la ditta PASQUALI OTTAVIO S.R.L.(100%) è proprietaria del seguente immobile sito in Comune di Verona ed individuato, al catasto terreni del predetto comune come segue,

N° di Ordine	DITTA INTESTATARIA	FOGLIO	MAPPALE	HA	ARE	CA
1	Pasquali Ottavio S.r.l.	251	156 a		01	36
2	Pasquali Ottavio S.r.l.	251	156 b		01	62
3	Pasquali Ottavio S.r.l.	251	156 c		01	11
4	Pasquali Ottavio S.r.l.	251	156 d		00	76
	TOTALE		MQ.		485	

per un totale di mq. 6.655 di proprietà privata.

- l'ambito del PUA comprende altresì aree di proprietà comunale come di seguito catastalmente identificate:

Franco *Manzini* **Avv. NICOLO' MANZINI**
 Lungadige Panvino, 1
 37121 Verona (VR)
 cod. fisc. MNZ NCL 72T15 L781K *Chiavegato Giovanni Manzini*

N. di ordine	Ditta intestataria	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
1	Comune di Verona	251	714	00.05.88
2	Comune di Verona	251	713 a	00.08.54
3	Comune di Verona	251	713 b	00.01.38
4	Comune di Verona	251	713 c	00.08.45
5	Comune di Verona	251	186 a	00.01.38
6	Comune di Verona	251	186 b	00.12.21
7	Comune di Verona	251	159 a	00.00.12
8	Comune di Verona	251	159 b	00.02.00
9	Comune di Verona	251	190	00.03.70
10	Comune di Verona	251	174	00.00.50
11	Comune di Verona	251	201	00.00.07
12	Comune di Verona	251	232	00.00.83
13	Comune di Verona	251	182 parte	00.00.03
	TOTALE			4.509 mq

All'interno dell'ambito PUA si trovano i mappali contraddistinti al fg. 251 mapp. 62 della superficie di mq. 75 e mapp. 175 della superficie di mq. 150 per un totale di mq. 225, tale area è occupata da strada, parte di via Giovanni Pascoli. Su tale area non è previsto alcun intervento di urbanizzazione.

- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante e PI approvato con D.C.C. n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti);

- che i signori CARRAROLI PAOLA, CARRAROLI FERNANDA, CARRAROLI GUGLIELMINA, CARRAROLI MARIA GEMMA, CHIAVEGATO PIER GIORGIO, GUANTIERI STEFANIA, GUANTIERI FABRIZIA, GUANTIERI VALERIA, VALENTINO LORENZO ANTONIO, VALENTINO ROBERTO, VALENTINO CARMINE e DOLCI FRANCESCO, quest'ultimo in qualità di legale rappresentante delle Ditte CENTRO CASA S.R.L. con sede in DOSSOBUONO (VILLAFRANCA DI VERONA) p. iva 01263880237 e SAN MARCO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in DOSSOBUONO (VILLAFRANCA DI VERONA) p. iva 01591090236 (di seguito denominati "Originari Attuatori") hanno presentato in data 28/05/2013, prot. N. 147038, domanda per ottenere l'approvazione di un piano urbanistico attuativo PUA denominato PUA SCHEDA NORMA 67;

- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.04.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n. 404 del 03 dicembre 2014, ha definitivamente approvato il PUA denominato PUA SCHEDA NORMA 67 presentato dagli Originari Attuatori, nonché lo schema di

Francor *lp* *Manzin*
Avv. NICOLO' MANZIN.
 Lungadige Panvinio, 1
 37121 Verona (VR)
 cod. fisc. MNZ NCL 72715 L781K

convenzione urbanistica;

- che con determina dirigenziale n. 2738 del 11/06/2015, è stato preso atto dell'adeguamento degli elaborati del PUA alle prescrizioni della delibera di approvazione n. 404 del del 03 dicembre 2014;

- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 13 maggio 2015 *Relazione Previsionale Programmatica 2015-2016-2017 – Piano delle alienazioni* pratica n 55 P - A.C. è stata approvata la permuta delle aree di cui al successivo art. 3 bis della presente convenzione;

- che in data 22/04/2016 è deceduta la Sig.ra CARRAROLI MARIA GEMMA cui sono succedute *mappali coinvolti nella successione sono fg. 251 mapp. 61 – 171 -173- 715 – 716 per la quota su ogni mappale di 45/900)* le Sig.re AZZINI CHIARA, MICHELA e BARBARA mentre in data 05/04/2021 è deceduta la Sig.ra CARRAROLI PAOLA cui sono succedute le Sig.re BENASSI CRISTINA, ELENA e FEDERICA *i mappali coinvolti nella successione sono fg. 251 mapp. 61 – 171 -173- 715 – 716 per la quota su ogni mappale di 45/900).*

- in data 10/09/2019 PASQUALI OTTAVIO S.R.L. è succeduta a titolo particolare a CENTRO CASA S.R.L. avendo acquistato dalla stessa l'immobile individuato al catasto terreni del Comune di Verona al foglio 251, mappale 156;

- in data 16.01.2023 è deceduto il sig. CHIAVEGATO PIER GIORGIO al quale è succeduto il sig. CHIAVEGATO GIAN MARIA *i mappali coinvolti nella successione sono fg. 251 mapp. 61 – 171 -173- 715 – 716 per la quota su ogni mappale di 360/900) ;*

- in data _____ i Soggetti Attuatori hanno formulato al Comune di Verona istanza (PG _____) per l'adeguamento dello schema di convenzione urbanistica già approvato, motivata dall'esigenza di recepire le variazioni soggettive sopra indicate ed escludere, dall'ambito del PUA, ai sensi dell'art. 4 delle NTO, gli immobili individuati al Foglio 251 mappali 391 e 233 e 184 in quanto già presenti nell'ambito del limitrofo PUA 7190218; inoltre hanno depositato il computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria funzionali adeguato ai prezzi di mercato;

- che con Determina dirigenziale n. _____ del _____ è stato approvato l'adeguamento dello schema di convenzione urbanistica approvato con la delibera di approvazione del PUA; l'adeguamento ai prezzi di mercato del valore delle opere di urbanizzazione primaria funzionali da realizzare, di cui alla TAVOLA 14 ottobre 2024-Computo Metrico Estimativo; l'adeguamento della TAVOLA 11- NTA rispetto ai dati metrici perfezionati ed all'elenco degli elaborati che compongono il PUA.

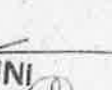
Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

Il Soggetto Attuatore dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietario e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA)

Avv. NICOLÒ MANZINI
Lungadige Panvinio, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 72T15 L781K

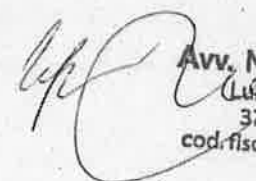
oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati. Il Soggetto Attuatore dichiara che sui suddetti beni immobili di proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti penali, civili o amministrativi, né servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire o ritardare l'attuazione del PUA. Con il presente atto si perfeziona altresì la permuta dell'Area di proprietà comunale in premessa citata e meglio specificata al successivo art.3bis, per consentire una corretta realizzazione della viabilità.

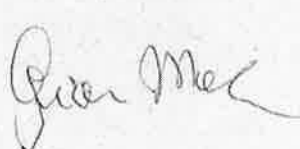
ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA

Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di progetto, approvati con deliberazioni della Giunta Comunale n. 404 del 3 dicembre 2014, 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.

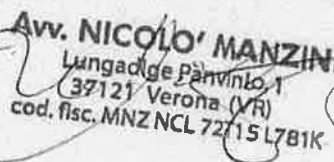
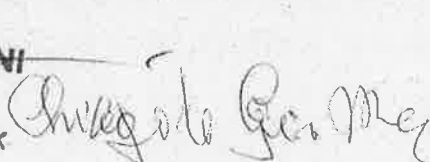
ART. 3 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE

1. Le parti danno atto altresì che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, daranno esecuzione non solo a quanto pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nel rispetto delle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.
3. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi degli artt. 94-95 del D.Lgs.n. 36/2023 del codice degli Appalti (di seguito Codice). Dichiara altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei soggetti di cui all'art. 94, comma 3 del medesimo Codice.
4. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1, dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023.
5. Il Soggetto Attuatore si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie.

  **Avv. NICOLO MANZI**
(Lungadige Panvinio, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 72T15L781K

6. Il Soggetto Attuatore, nei casi in cui per l'affidamento delle opere ad un operatore economico privato non sussista l'obbligo di rispettare procedure di evidenza pubblica, accerta che non sussistano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto, mediante acquisizione di apposita autocertificazione resa ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 da allegare obbligatoriamente al contratto di appalto.
7. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei contratti con gli operatori economici privati ed ad applicare una clausola risolutiva espressa nei casi in cui i predetti operatori economici, durante l'esecuzione del contratto, perdessero i requisiti di cui al precedente comma 6 o sussistessero a loro carico condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
8. Fermo restando altre cause di risoluzione, poiché in data _____ è stata richiesta informazione antimafia ai sensi dell'art. 92, commi 2 e 3, del D.Lgs.n. 159/2011, essendo trascorsi i termini ivi previsti, si procede alla stipula della presente convenzione che sarà risolta di diritto qualora - prima della fine dei lavori - a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 dovessero intervenire condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
9. 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 del Soggetto Attuatore o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023, intervengano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
10. In caso di violazione da parte del Soggetto Attuatore di obblighi diversi da quelli di cui al precedente comma 8 il Comune si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

Avv. NICOLÒ MANZINI
Lungadige Panvino, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 727151781K

11. Nei casi di risoluzione che precedono, salve diverse clausole pattizie previste dalla presente convenzione, si applicano - in quanto compatibili - il Codice dei Contratti ed i provvedimenti di attuazione ed il Codice Civile.

ART. 3 bis - PERMUTA DI BENI IMMOBILI

1. Il PUA prevede che il Soggetto Attuatore ceda al Comune la proprietà del terreno identificato catastalmente al Foglio 251 Mappale n. 716 di mq 588 (ex mappale n. 172 parte) e che il Comune ceda in permuta il terreno identificato catastalmente al Foglio 251 Mappale n. 714 di mq 588 (ex mappale n. 60 parte).
2. Con deliberazione di Consiglio comunale n. 23 del 13 maggio 2015 è stata approvata l'operazione di permuta come riportato nella Relazione Previsionale Programmatica 2015-2016-2017 – Piano delle alienazioni pratica al n 55 P – A.C.
3. Le aree oggetto di permuta sono state valutate, previo parere del dirigente della Direzione proponente, dalla competente Direzione Estimo in Euro 94.080 (*diconsi Euro novantaquattromila, 80*) ciascuna, come da stima in data 2 dicembre 2014 PG n 335467.
4. In permuta di quanto appresso, i signori BENASSI ELENA, BENASSI CRISTINA, BENASSI FEDERICA, CARRAROLI FERNANDA, CARRAROLI GUGLIELMINA, AZZINI MICHELA, AZZINI BARBARA, AZZINI CHIARA, CHIAVEGATO GIAN MARIA, GUANTIERI STEFANIA, GUANTIERI FABRIZIA, GUANTIERI VALERIA, VALENTINO LORENZO ANTONIO, VALENTINO ROBERTO, VALENTINO CARMINE, a titolo personale quali comproprietari nelle quote di cui al primo comma delle premesse, cedono e trasferiscono al Comune che, in persona del costituito suo rappresentante, accetta ed acquista la piena proprietà della seguente porzione di terreno, a destinazione PI Operativo - Scheda Norma n. 67, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in seguito, sito in Comune di Verona, e precisamente terreno dell'estensione di mq 588, così censito al Catasto Terreni a seguito di frazionamento del 26/09/2017 n. prot. 136095: Comune di Verona, Foglio 251, Mappale 716, are 5, ca 88, R.D. Euro 6,38, R.A. Euro 3,34.
5. Per una migliore identificazione dei terreni in oggetto si allega al presente atto sotto la lettera "C", la relativa mappa censuaria del Catasto Terreni.
6. In permuta di quanto sopra il Comune, in persona del costituito suo rappresentante cede e trasferisce ai signori BENASSI ELENA, BENASSI CRISTINA, BENASSI FEDERICA, CARRAROLI FERNANDA, CARRAROLI GUGLIELMINA, AZZINI MICHELA, AZZINI BARBARA, AZZINI CHIARA, CHIAVEGATO GIAN MARIA, GUANTIERI STEFANIA, GUANTIERI FABRIZIA, GUANTIERI VALERIA, VALENTINO LORENZO ANTONIO, VALENTINO ROBERTO, VALENTINO CARMINE, che accettano ed acquistano a titolo personale, in comproprietà e secondo le quote di cui al primo comma delle premesse, la piena proprietà della seguente porzione di terreno, destinazione PI Operativo - Scheda Norma n. 67, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in seguito, sito in Comune di Verona, e precisamente terreno dell'estensione di mq 588, così censito al Catasto Terreni a seguito di frazionamento del 26/09/2017 n. prot. 136095: Comune di Verona, Foglio 251, Mappale 714, are 5, ca 88, R.D. Euro 6,38, R.A. Euro 3,34.

  
Avv. NICOLÒ MANZINI
Lungadige Panvinio, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 72115 L781K

7. Per una migliore identificazione dei terreni in oggetto si allega al presente atto sotto la lettera "D", la relativa mappa censuaria del Catasto Terreni.
8. Le parti dichiarano di ben conoscere i confini delle porzioni di terreno suddette; per cui, allo scopo di non incorrere in errori od inesattezze, espressamente rinunciano alla loro enunciazione. Per essi fanno espresso rinvio alle risultanze della relativa mappa catastale, con espresso esonero del Conservatore dei RR.II. dell'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni e qualsiasi sua responsabilità.
9. I signori BENASSI ELENA, BENASSI CRISTINA, BENASSI FEDERICA, CARRAROLI FERNANDA, CARRAROLI GUGLIELMINA, AZZINI MICHELA, AZZINI BARBARA, AZZINI CHIARA, CHIAVEGATO GIAN MARIA, GUANTIERI STEFANIA, GUANTIERI FABRIZIA, GUANTIERI VALERIA, VALENTINO LORENZO ANTONIO, VALENTINO ROBERTO, VALENTINO CARMINE, dichiarano che la porzione di terreno alienata è a loro pervenuta per effetto degli atti di provenienza di seguito descritti:
- per le signore BENASSI ELENA, BENASSI CRISTINA e BENASSI FEDERICA per denuncia di successione in morte della sig.ra CARRAROLI PAOLA apertasi in data 05/04/2021, la cui denuncia è stata registrata a ' _____ il _____ al n. _____ vol. _____, per le sig.re AZZINI MICHELA, AZZINI BARBARA, AZZINI CHIARA, per denuncia di successione in morte della sig.ra CARRAROLI MARIA GEMMA apertasi in data 22/04/2016, la cui denuncia di successione è stata registrata a ' _____, il _____ al n. _____ vol. _____, per le sig.re CARRAROLI FERNANDA e CARRAROLI GUGLIELMINA (unitamente alle defunte CARRAROLI PAOLA e CARRAROLI MARIA GEMMA), in parte per denuncia di successione in morte del sig. CARRAROLI GUGLIELMO apertasi in data 13/08/1982, la cui denuncia è stata registrata a ' _____ il _____ al n. _____ vol. _____ in parte per denuncia di successione in morte della sig.ra BOSINELLI LAURA apertasi in data 06/12/2001, la cui denuncia è stata registrata a ' _____ il _____ al n. _____ vol. _____
 - per il sig. CHIAVEGATO GIAN MARIA per denuncia di successione in morte del sig. CHIAVEGATO PIER GIORGIO apertasi in data _____ la cui denuncia è stata registrata a _____ il _____ al n. _____ vol. _____, in parte in forza di atto di compravendita a Notaio Piatelli Ruggero Rep. n. 101688 del 30/04/2010, trascritto a Verona il 25/05/2010 al n. 20542 R.G e n. 12545 R.P. e in parte in forza di atto di donazione a Notaio Piatelli Rep. n. 62633 del 08/03/1996, trascritto a Verona il 28/03/1996 al n. 9337 R.G. e n. 6931 R.P.,
 - per le sig.re GUANTIERI STEFANIA, GUANTIERI FABRIZIA e GUANTIERI VALERIA per successione in morte del padre GUANTIERI NEREO defunto il 20/03/1994 e precedentemente proveniente da atto di compravendita a Notaio Zamboni Rep. n. 11088 del 24/07/1952;
 - per i signori VALENTINO LORENZO ANTONIO, VALENTINO ROBERTO, VALENTINO

Traccon *Manzi*

Avv. NICOLO' MANZI
Lungadige Panvino, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 02115 L781K

Anna D *Gianni*

CARMINE a seguito di denuncia di successione della sig.ra AMOROSI GABRIELLA apertasi in data 09/09/2010, la cui denuncia è stata registrata a l. _____ il _____ al n. _____ vol. _____.

10. L'una parte presta all'altra le garanzie di legge, garantendo la piena proprietà, l'assoluta disponibilità, la ineccepibile, legittima provenienza delle entità immobiliari rispettivamente permutate e la libertà delle stesse da vincoli, servitù, canoni, censi, pesi, privilegi, anche di natura fiscale, da diritti reali parziari a terzi spettanti, da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.
11. Vengono promesse, pertanto, tutte le garanzie di legge per ogni caso di molestia o evizione anche parziale.
12. Gli effetti giuridici ed economici del presente atto ed il possesso hanno decorrenza immediata per tutte le conseguenze utili ed onerose a rispettivo profitto e carico delle parti permutanti.
13. Le parti dichiarano e riconoscono che i lotti di terreno permutati risultano di ugual superficie e valore e che pertanto non risulta dovuto alcun conguaglio dichiarando al riguardo le parti di non avere altro a pretendere l'una dall'altra in dipendenza del presente atto.

ART. 4 – CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI

La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi, della scheda norma oggetto di accordo di pianificazione e della tavola 11 – NTA di progetto sono i seguenti:

- Superficie territoriale mq 11.389, al netto dei mappali n.233, n.391 e n. 184 FG 251 di complessivi 201 mq a strada – citati in premessa, oggetto del PUA 719_218 denominato "via Negrelli " convenzionato con atto del notaio Ruggero Piatelli in data 7 aprile 2014;
- superficie utile lorda (SUL) con destinazione U1 – Usi Abitativi 4.025 mq.
- superficie fondiaria (SF) 3.424 mq.
- strade (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano, pista ciclabile e piazze) 4734 mq. al netto dei mappali n.233, n.391 e n. 184 FG 251 di complessivi 201 mq a strada – citati in premessa;
- aree parcheggio (compreso eventuale arredo urbano) 610 mq.
- verde pubblico attrezzato 2.585 mq., aumentato della superficie della cabina elettrica (mq. 28) non realizzata in ambito.

In attuazione del PI, il-PUA prevede la seguente dotazione degli standard ecologico ambientali come parametrati dalle NTO del PI, riportati nelle tavole _____ e di seguito riassunti:

Superficie Permeabile territoriale (SPt)	3.476 mq
Superficie Permeabile fondiaria (SPf)	1.027 mq

Franco
Avv. NICOLÒ MANZINI
Lungadige Peruvino,
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 72115 L7811
Chiriacosta *Gem*

Densità Arborea (DA)	Totale n. 146	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n. 91 n. 55
Densità Arbustiva (DAR)	Totale n. 146	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n. 146 n. =

L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali previste dal PUA dovranno essere documentate dal Soggetto Attuatore e verificate in sede di collaudo:

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

ART. 5 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI

Il Soggetto Attuatore 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 funzionali, nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti e precisamente:

- a) strade e altri spazi destinati alla viabilità (strade, marciapiedi, arredo urbano, pista ciclabile e piazze);
- b) completamento della rotatoria;
- c) spazi di sosta o di parcheggio;
- d) spazi di verde (parco);
- e) sistema di smaltimento acque meteoriche ricadenti sulle superfici impermeabilizzate (strade e marciapiedi);

Avv. NICOLO' MANZIN
Lungadige Partivello, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 72115 L781K

- f) fognatura;
- g) rete idrica;
- h) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- i) pubblica illuminazione;
- l) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- n) ad implementazione delle opere di urbanizzazione va realizzato il percorso pedonale extrambito di collegamento tra via Pirandello e l'area a parcheggio di Via Don Luigi Sturzo,

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

Le parti danno reciprocamente atto che la cabina elettrica prevista nel PUA nell'area parco è stata realizzata su area comunale FG 251 mappali 186 a 186-b 159-a, da parte dal soggetto Attuatore del PUA confinante n. 719_218 denominato "VIA NEGRELLI", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n 422 del 11 dicembre 2013, le cui opere di urbanizzazione sono state oggetto di collaudo approvato con determina n. 5642/2024. In sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione del PUA 67 sarà valutata la sistemazione delle aree pubbliche afferenti il manufatto tecnologico realizzato.

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 e integrazioni.

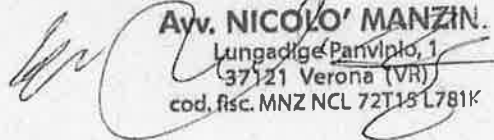
I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dai principali riferimenti normativi statali, regionali e Linee Guida sull'eliminazione delle barriere architettoniche, tra i quali il D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e L. 09.01.1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n° 16 del 12.07.2007.

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

A seguito della sottoscrizione della presente convenzione il Soggetto Attuatore è tenuto a presentare al dirigente della Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP la richiesta di Permesso di Costruire delle suddette Opere di Urbanizzazione con relativo computo metrico estimativo in conformità al progetto di PUA approvato e nel rispetto degli adempimenti amministrativi di cui all'Articolo 8 Procedimenti edilizi: disposizioni del Regolamento Edilizio vigente.

La Ditta esecutrice si impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro 365 giorni dalla data di rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed a terminarli entro 3 anni dalla data di inizio lavori, secondo la previsione temporale in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili il Soggetto Attuatore, della cui occorrenza il Soggetto Attuatore medesimo è obbligato a darne immediata comunicazione al Comune.

Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete

  
Avv. NICOLO' MANZIN
Lungadige Panvoglio, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 72115 L781K

per fatto o causa imputabile alla Ditta esecutrice, il Comune può realizzarle direttamente in danno al Soggetto Attuatore, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui all'art. 15 con ogni ulteriore onere e spese a carico del medesimo Soggetto Attuatore.

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, nonché provvedere all'affidamento dell'incarico al collaudatore nei modi e nei termini stabiliti dal Comune.

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

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

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

ART. 6 - VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI

Le varianti al progetto alle opere di urbanizzazione primaria funzionali da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dal Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione Comunale.

Qualora la variazione delle singole categorie di opere (primarie, secondarie, ecc.) comporti uno scostamento superiore al 10% rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa (o quadro economico) approvato in sede di PUA, la predetta variazione costituirà anche variante al PUA con obbligo di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

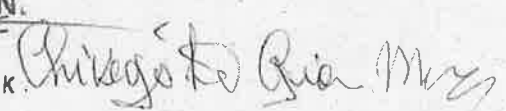
Il Soggetto Attuatore si impegna, qualora la variante approvata comporti una maggiore spesa, ad integrare la garanzia fideiussoria ai fini dell'approvazione della variazione.

ART. 7 - CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

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

- strade e altri spazi destinati alla viabilità (strade, marciapiedi, arredo urbano, pista ciclabile e piazze compreso eventuale arredo urbano) 1.361 mq corrispondenti al FG___ mapp___, al netto del mappale oggetto di permuta e del mappale stralciato dal PUA;

(nota=si precisa che la differenza per complessivi 600 mq rispetto alla superficie prevista dal PUA di 1.779 mq è oggetto, per 12 mq corrispondenti al mappale n. 391 FG 251 di impegno di cessione con la convenzione atto del notaio Ruggero Piatelli in data 7 aprile 2014 e per 588 mq, corrispondenti al mappale 716, di permuta con il presente atto).

  **Avv. NICOLO' MANZIN**
Lungadige Panvinio, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 72T15L781K 

- aree parcheggio (compreso eventuale arredo urbano) 436 mq corrispondenti al FG___ mapp___.
- verde pubblico 1590 mq corrispondenti al FG___ mapp___, comprensivo dell'area della cabina elettrica non realizzata;

oggetto di frazionamento n. _____ del _____, che il Soggetto Attuatore ha tracciato a propria cura e spese delimitando le suddette aree da cedere con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione e' riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti agli atti della Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA.

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

2. In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici cedute potranno variare minimamente. In tal caso in sede di approvazione del collaudo, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a proprie cure e spese al perfezionamento del frazionamento e della cessione, tramite atto notarile, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.
3. Per le aree cedute con il presente atto, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore, fino alla presa in carico delle opere al Comune, le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione. La presa in carico avverrà con l'approvazione del collaudo. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune.
4. Il Soggetto Attuatore per sé, successori e aventi causa, si impegna a costituire a favore del Comune vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)" sulle aree all'interno delle singole UMI concorrenti alla determinazione di quota Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS).
5. Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di cessione sono libere da inquinamenti, servitù, pesi e altre limitazioni di qualsiasi genere, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o da diritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate. Dichiara inoltre, l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose.

ART. 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO

Il Soggetto Attuatore, e/o successori ed aventi causa dello stesso, avrà diritto alla scomputo dell'importo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla concorrenza dell'ammontare complessivo dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come risultante dallo stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal certificato di collaudo o di regolare esecuzione. L'importo, inizialmente preventivato in euro 544.916,50 IVA ESCLUSA nell'elaborato TAV.14/B/2014 -Computo Metrico Estimativo Opere Edili e TAV.14/C/2014 -Computo Metrico Estimativo Opere Impiantistiche allegate al PUA approvato, è stato aggiornato ai prezzi

  **Avv. NICOLO' MANZINI**
Lungadige Paventino, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 72715 L781K 

correnti di mercato per un importo di € 855.642,11 IVA ESCLUSA, come risulta nell'elaborato "TAVOLA 14/Ottobre 2024-Computo Metrico Estimativo", con il benestare della Direzione Mobilità e Traffico e Direzione Strade, e approvato con determina dirigenziale n. ____ del ____, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dal Soggetto Attuatore e/o dai successori o aventi causa dello stesso, rispetto agli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione sia superiore all'importo delle opere realizzate la ditta dovrà procedere al versamento della differenza.

ART. 9 – COLLAUDO

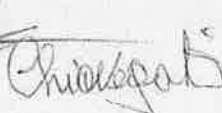
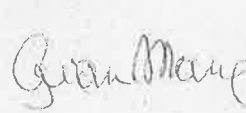
Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

Ai sensi dell'art. 1273 del Codice Civile, il Soggetto Attuatore e/o successori o aventi causa dello stesso ed il Comune convengono consensualmente che il collaudatore venga individuato ed incaricato dal Comune tra professionisti aventi i requisiti di legge, e i relativi oneri siano a carico del Soggetto Attuatore e/o successori o aventi causa dello stesso. 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, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc...), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere anche allegata:

- a) apposita asseverazione da parte del Direttore Lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato VAS n. ____ del ____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per il tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza;
- b) la rappresentazione e la contabilità finale separata delle reti del gas naturale, del servizio idrico integrato (fognature ed acquedotto), della rete acque meteoriche, dell'illuminazione pubblica, delle reti di telecomunicazione e relativi alloggiamenti e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica e del teleriscaldamento; il collaudatore dovrà espressamente certificare il valore di costo separatamente per ogni cespite. In particolare la rappresentazione e la contabilità finale delle diverse reti sopra richiamate dovranno essere separate e dovranno permettere al collaudatore di confermare il valore di costo riconosciuto. Tale rappresentazione è essenziale al Comune per la determinazione del costo storico in ossequio ai principi contabili vigenti e per la valorizzazione dei cespiti secondo le disposizioni tariffarie delle autorità

  **Avv. NICOLO MANZINI**
Lungadige Panvinio, 1
37121 Verona (VR)
cod. Fisc. MNZ NCL 72715 L781K  

competenti. Ai fini della rappresentazione contabile si applicano le disposizioni specifiche definite per ogni tipologia di rete da ARERA.

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

Dopo 60 giorni - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo e lo trasmetterà al Soggetto Attuatore e al Comune per l'approvazione. A tal fine il Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, ecc).

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.

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé, successori ed aventi causa, 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, il Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA, provvederà d'ufficio a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

ART. 10 – MANUTENZIONE DELLE OPERE – USO PUBBLICO

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piani Urbanistico attuativo di cui all'art. 5 /cinque) e fino alla consegna di cui al successivo art.13 – CONSEGNA DELLE OPERE, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione e all'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico della ditta esecutrice.

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-COLLAUDO.

ART. 11 – PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Il Dirigente del SUEP rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e la realizzazione della massicciata stradale documentati con apposito verbale.

La segnalazione certificata di agibilità potrà essere depositata solo dopo la determina del Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA di approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali.

La quota di Verde di Mitigazione (VM) prevista dal PUA per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), eccedente gli standards di cui all'art. 20 delle NTO del PI, complessivamente determinata in mq 419, localizzata all'interno della superficie fondiaria, è suddivisa nelle singole UMI secondo la seguente ripartizione:

  
Avv. NICOLO' MANZINI
Lungadige Panvino, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 72T15L781K

UMI	superficie UMI	di cui a VM
LOTTO A	1.106 mq	209 mq
LOTTO B	871 mq	70 mq
LOTTO C	723 mq	70 mq
LOTTO D	724 mq	70 mq
		TOTALE 419 mq

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

Il Soggetto Attuatore per sé successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree con vincolo di verde di mitigazione, esonerandone il Comune. Le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi di mitigazione sono a carico del lottizzante.

ART. 12 - VIGILANZA DEL COMUNE

1. Il Soggetto Attuatore, per sé, successori ed aventi causa, riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza avvalendosi del collaudatore e riconosce al Comune il potere di impartire direttive e di sostituirsi in caso di inerzia in tutte le fasi dalla progettazione definitiva alla consegna delle opere realizzate.
2. Il Comune, anche con la collaborazione dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto delle modalità e dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 13 - CONSEGNA DELLE OPERE

Il Soggetto Attuatore, per sé, successori ed aventi causa, si impegna a consegnare al Comune le opere di cui al precedente art. 5-ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE entro 30 (trenta) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole.

ART. 14 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli oneri derivanti dalla presente Convenzione, senza il preventivo nullaosta scritto all'uopo rilasciato dal Comune, ferma restando la facoltà di trasferire liberamente a terzi la proprietà di tutto o di parte dei terreni dei costruendi edifici ricadenti all'interno della lottizzazione. Il detto nulla-osta dovrà

Fracon *Avv. NICOLO' MANZINI*
 Lungadige Panvinio, 1
 37121 Verona (VR)
 cod. fisc. MNZ NCL 72T15 L78TK *Chialgato* *Gran Marie*

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, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione in Euro 950.000,00 IVA INCLUSA (novencentocinquantamila/00) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa aggiornato delle opere di urbanizzazione primaria funzionali di cui ai precedenti artt. 5- ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE, 6-VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE e 8-ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO (cfr. Computo Metrico Estimativo - Tav. 14/ OTTOBRE 2024) giusta fidejussione emessa da _____ in data _____.

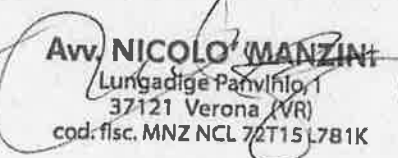
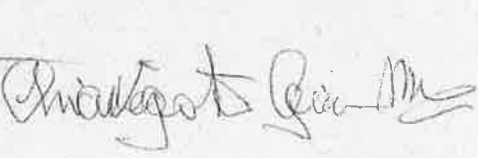
Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la ditta esecutrice autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità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

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

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

ART. 16- CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

In applicazione dell'art. 4 - Criteri e limiti di flessibilità del PI, il provvedimento DGC n.404/2014 di approvazione del PUA ha modificato le previsioni della scheda norma apportando un incremento del

   
Avv. NICOLO MANZINI
Lungadige Panvilio, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 72715 L781K

15% della SUL pari a mq. 525, pertanto l'incremento di SUL è assoggettato al contributo di sostenibilità di cui all'art. 157 delle NTO del PI.

Il Soggetto Attuatore, in attuazione all'art. 157 – Contributi di sostenibilità delle NTO del PI contribuisce al finanziamento delle opere pubbliche previste dal PI per l'importo pari a euro 42.000,00 (diconsi euro quarantaduemila virgola zero). Importo così determinato: euro 80,00 (valore indicato nell'art. 157 – Contributo di sostenibilità delle NTO riferito alla destinazione residenziale della zona territoriale n. 4 – Borgo Milano – San Massimo) moltiplicati per la SUL 525,00.

Tale importo è stato versato dal Soggetto Attuatore al Comune tramite sistema PagoPA come da indicativo di riscossione n. _____ del _____ con la seguente causale " _____ " di cui il Dirigente dà quietanza.

ART. 17– REGIME FISCALE

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

ART.18 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

Il Soggetto Attuatore 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.11., da qualsiasi responsabilità in merito.

ART. 19– VALIDITÀ DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il piano ha efficacia per dieci anni dalla data di entrata in vigore.

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

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. 20 – 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 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 e di Piani sovraordinati.

  **Avv. NICOLO' MANZINI**
Lungadige Panvinio, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 72T15 L781K 

IL DIRIGENTE

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL NOTAIO

ALLEGATI

Francesca

[Signature]
Avv. NICOLÒ MANZINI
Lungadige Peruvino, 1
37121 Verona (VR)
cod. fisc. MNZ NCL 72T15 L781K

*(l'Avv. Nicolò Manzini
sottoscrive in forza
di Procura Rep. 4228-4238-4250
Rice. 3296 Not. Scenaciana
del 4-6-26/7/2022)
Chiriegato Gian Maria*