

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA**CONVENZIONE INTEGRATIVA ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
STIPULATA IN DATA 17 MAGGIO 2017 DEL PUA N. 772_003 DENOMINATO
"VIA PERSEO" - TESSUTO PERIMETRATO, SEZIONE 11 DEL REPERTORIO
NORMATIVO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____ in Verona, via Pallone n. 9, presso gli uffici della Direzione Attuazione Urbanistica, P.E.B.A., davanti a me dott. _____, Notaio in _____, con studio in via _____ n. _____, iscritto al Collegio Notarile di _____, si sono costituiti

da una parte

1) il **COMUNE DI VERONA** (di seguito "**Comune**"), con sede in Verona, Piazza Brà n. 1 - codice fiscale 00215150236, in persona dell'arch. Anna Grazi, nata a _____ (_____), il _____, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica, P.E.B.A. ed in rappresentanza del Comune di Verona, tale nominata con Decreto del Sindaco n. _____ del _____ ed autorizzata alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nonché in forza di delibera della Giunta comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B",

dall'altra

2) la Società **MARTA COSTRUZIONI s.r.l.**, (P.I. _____), con sede a _____, in via _____, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, sig. _____, in forza dei poteri conferiti con procura _____, domiciliato per la carica presso la Società,

- Perina Irma, nata a _____ (_____), il _____, CF. _____, residente a _____, in via _____
- Ledri Elisabetta, nata a _____ (_____), il _____, CF. _____, residente a _____, in via _____
- Ledri Cristina, nata a _____ (_____), il _____, CF. _____, residente a _____, in via _____,

nel proseguo dell'atto denominati per brevità "**Ditta Attuatrice**".

PREMESSO CHE:

- a) tra le Parti è stata sottoscritta in data 17 maggio 2017, con atto del Notaio dott. Emanuele De Micheli, Notaio in Verona, rep. n. 21606, racc. n. 16018, registrato a Verona 1 il 29.05.2017 al n. 11374 Serie 1T e trascritto a Verona il 29.05.2017 al n. 21413 R.G. e al n. 14222 R.P. la "Convenzione Urbanistica"

per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 722_003 denominato "VIA PERSEO" interessante la zona tra via Vigasio e via Perseo, approvato dalla Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.04.2004 n. 11 e s.m.i., con deliberazione n. 312 del 03 agosto 2016 (di seguito per brevità la "Convenzione PUA");

b) l'art. 22 della Convenzione PUA prevede che "La Ditta Attuatrice intende avvalersi della previsione incrementativa delle previgenti previsioni edificatorie del P.R.G. e conseguentemente di aderire pattizamente all'opportunità offerta dal P.I., ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/90 e s.m.i..

Pertanto, ai sensi dell'art. 101, commi 3 e 4 delle NTO del P.I. la Ditta Attuatrice si impegna a versare al Comune l'importo del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 157 delle N.T.O. del PI pari ad € 436.310,00 (euro quattrocentoseimilatrecentodieci/00) così determinato ($6.233 \text{ mq} \times 70,00 \text{ €/mq}$ – Zona 8 Cà di David).

Il 10% del contributo, pari ad € 43.631,00 (euro quarantatremilaseicentotrentuno/00) sarà versato dalla Ditta Attuatrice prima del rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. La Ditta Attuatrice si impegna a versare il 90% del rimanente contributo, pari a € 392.679,00 (Euro trecentonovantaduemilaseicentoseptantanove/00), in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, e precisamente:

- prima rata pari a euro 78.535,80 entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- seconda rata pari ad euro 78.535,80 entro due anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- terza rata pari ad euro 78.535,80 entro tre anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- quarta rata pari ad euro 535.000,80 entro quattro anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- quinta rata pari ad euro 78.535,80 entro 5 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

A garanzia del versamento del contributo di sostenibilità in sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, la Ditta Attuatrice dovrà costituire a favore del Comune di Verona idonea garanzia fideiussoria per un ammontare di euro 392.679,00 (euro trecentonovantaduemilaseicentoseptantanove/00) pari al 90% dell'importo complessivo del contributo di sostenibilità.

La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente è ridotta con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento.

Il saldo delle rate residue dovrà, in ogni caso, essere versato anticipatamente rispetto alle scadenze sopraindicate contestualmente alla presentazione della prima Segnalazione certificata di agibilità degli edifici. Per quanto non previsto nel presente atto, sia applica il "Regolamento Generale delle Entrate comunali" ed il Regolamento di Contabilità";

c) nelle premesse della Convenzione PUA le Parti hanno precisato:

- che la Ditta Attuatrice aveva adeguato gli elaborati del PUA alle modifiche introdotte con la Delibera di Giunta Comunale n. 312/2016, trasmettendoli al Comune con nota P.G. 319585 del 02.11.2016 e con nota P.G. 349798 del 28.11.2016, riservandosi di proporre ricorso avanti al TAR Veneto avverso quanto statuito con detta delibera;
- che con nota del 27.09.2016 P.G. 279372 l'Ufficio aveva riscontrato alle osservazioni formulate in nome e per conto di Marta Costruzioni S.r.l. dall'Avv. Laura Poggi con nota del 25.07.2016, pervenuta in data 29.07.2016 con P.G. 222901;
- che con ricorso N.R.G. 1461/2016, la Ditta Attuatrice aveva impugnato la Delibera di Giunta Comunale n. 312/2016 di approvazione del PUA e gli atti e provvedimenti della stessa presupposti, per ottenerne l'annullamento parziale nella parte in cui avevano inciso sul testo dello schema di convenzione prevedendo da un lato, lo stralcio all'art. 8 della possibilità di rateizzare la somma dovuta per la monetizzazione di aree e opere di urbanizzazione e prescrivendo dall'altro, l'inserimento nella convenzione stessa dell'art. 22 (contributo di sostenibilità), ritenendolo non dovuto;

- che il procedimento avanti al TAR Veneto era ancora pendente;
 - che con Determina dirigenziale n. 6774 del 07.12.2016 il Comune aveva preso atto dell'adeguamento degli elaborati di PUA alle modifiche introdotte con la Delibera n. 312/2016 di approvazione;
 - che con Decisione n. 153/2017 la Giunta Comunale aveva espresso parere favorevole alla richiesta prevenuta in data 09.01.2017 con P.G. 4153 della Soc. Marta costruzioni s.r.l. di rateizzazione della monetizzazione sostitutiva delle aree e opere a servizi non reperite all'interno dell'ambito di PUA nelle modalità di cui al successivo art. 8 della convenzione;
 - che con determina Dirigenziale n. 2327 del 19.04.2026 era stato preso atto dell'adeguamento dello schema di convenzione modificato secondo quanto stabilito nella decisione di Giunta Comunale richiamata al punto precedente;
 - che con la modifica dell'art. 8 dello schema di convenzione stabilita dalla Giunta comunale con la Decisione n. 153/2017, era venuto meno l'interesse della Ditta Attuatrice ad ottenere una decisione del TAR sulle domande di annullamento della Delibera di approvazione del PUA e degli atti e provvedimenti presupposti alla stessa, limitatamente alla parte in cui detti provvedimenti avevano inciso sulla formulazione dell'art. 8 dello schema di convenzione, stralciando la possibilità di rateizzazione delle somme dovute per monetizzazione di aree e opere di urbanizzazione; domande che con la sottoscrizione della Convenzione PUA dovevano intendersi, pertanto, rinunciate con l'assunzione dell'impegno di formalizzare detta rinuncia nel procedimento pendente;
 - che in riferimento al ricorso pendente avanti il TAR Veneto con il N.R.G. 1461/2016, permaneva l'interesse della Ditta Attuatrice alla decisione in merito alle domande di annullamento dei provvedimenti impugnati nella parte in cui gli stessi avevano portato all'inserimento dell'art. 22 (contributo di sostenibilità) nella Convenzione PUA, per i motivi indicati nel ricorso stesso;
 - che, pertanto, la Convenzione PUA veniva sottoscritta dalla Ditta Attuatrice nelle more della decisione dell'autorità giudiziaria amministrativa in merito alla richiesta di annullamento della delibera di approvazione del PUA e degli atti alla stessa presupposti, ciò al mero fine di poter iniziare al più presto i lavori di edificazione dell'area;
 - che la sottoscrizione della Convenzione PUA non costituiva acquiescenza, da parte della Ditta Attuatrice, all'assunzione dell'obbligo di versamento del contributo di sostenibilità e che pertanto l'impegno al versamento delle somme previste a tale titolo – nella misura, con le modalità e nei termini di cui all'art. 22 della stessa – doveva intendersi risolutivamente condizionato all'accoglimento delle domande e delle censure svolte in sede giudiziaria con il ricorso sopra menzionato, con espressa riserva da parte della Ditta Attuatrice, di richiedere la ripetizione di quanto, nel more della decisione del giudice amministrativo, fosse già stato dalla stessa versato;
- d) il ricorso avanti al TAR Veneto è tutt'oggi pendente e l'udienza di discussione è stata fissata per il giorno 30.04.2024;
- e) in data 30.06.2017, con provvedimento del Dirigente P.G. 203963/2017 veniva rilasciata Autorizzazione all'attuazione del PUA "VIA PERSEO";
- f) in data 12.03.2018 veniva rilasciato Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione P.G. 77916/2018 - fascicolo n. 06.02/000400/2017, alla luce dell'intervenuto versamento, in data 27 febbraio 2018, da parte della Ditta Attuatrice della somma di euro 43.631,00 corrispondente al 10% del contributo di sostenibilità e della costituzione a favore del Comune di garanzia fideiussoria n. 2018/50/2462981, emessa in data 02 marzo 2018 dalla Società Reale Mutua - Agenzia di Villafranca di VR, per l'ammontare di euro 392.679,00, pari al 90% dell'importo complessivo del contributo di sostenibilità come quantificato all'art. 22 della Convenzione PUA, in considerazione di un'edificabilità "virtuale" di mq. 6.233;

- g) in data 04 e 12 marzo 2019, la Ditta Attuatrice provvedeva al versamento della prima rata del contributo di sostenibilità per l'importo di euro 78.535,80;
- h) in ottemperanza a quanto previsto dagli articoli 3, 4 e 5 della Convenzione PUA, le opere di urbanizzazione - progettate, dimensionate e realizzate sulla base dell'edificabilità virtuale indicata all'art. 22 della Convenzione PUA, con applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq/mc - sono state collaudate, come da determina del dirigente n. 3973 del 08/10/2020 P.G. 303508 del 12/10/2020 e verranno trasferite al Comune di Verona entro n. 90 (novanta) giorni, dalla data di approvazione della Giunta della presente Convenzione Integrativa;
- i) la Ditta Attuatrice ha, inoltre, provveduto a versare integralmente al Comune le somme dovute per monetizzazione di aree e opere di urbanizzazione non reperibili all'interno dell'ambito PUA, così come previsto all'articolo 8 della Convenzione PUA;
- l) ad oggi risultano approvati gli interventi edilizi progettati sulle Unità Minime d'Intervento (UMI) n. 1 e n. 2 (PdC 06.03./004438/2019 - SUL autorizzata mq. 1.406,17), n. 3 (PdC 06.03/004432/2019 - SUL autorizzata mq. 368,52), n. 4 (PdC n. 06.03/008654/2018 e SCIA 06.03/003029/2020 SUL autorizzata mq. 214,33), n. 6 (PdC 06.03/007131/2019 - SUL autorizzata mq. 266,43), n. 7 e n. 8 (PdC 06.03/000963/2019 - SUL autorizzata mq. 685,96), n. 9 (PdC n. 06.03/007496/2020 - SUL autorizzata mq. 1.087,64), per una Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva autorizzata di mq. 4.029,05. Gli interventi edilizi relativi alle UMI nn. 1,2,3,4,6,7,8,9 sono stati ultimati e dichiarati agibili. Ad oggi non risultano essere stati rilasciati provvedimenti autorizzativi per la realizzazione di fabbricati incidenti sulle UMI nn. 5 e 10;
- m) con nota del 20.10.2020, trasmessa via PEC in data 30.10.2020, acquisita al protocollo generale del Comune con n. 330210, Marta Costruzioni s.r.l., tramite il proprio legale,
- rilevato che a seguito dell'intervenuto rilascio dei Permessi di costruire su 8 delle 10 singole UMI risultava possibile parametrare il contributo di sostenibilità non su una "SUL virtuale" come effettuato nell'art. 22 della Convenzione PUA, bensì sulla SUL autorizzata con riferimento alle singole UMI, talvolta inferiore alla "SUL virtuale" indicata in sede di convenzione;
 - considerato che quanto all'epoca versato dalla Ditta Attuatrice a titolo di contributo di sostenibilità, se proporzionato alla SUL autorizzata relativamente alle UMI 3, 4, 6, 7 ed 8, superava quanto richiesto a tale titolo dall'art. 22 della convenzione urbanistica;
 - rilevato che il versamento del contributo di sostenibilità a saldo previsto in convenzione risultava garantito da idonea fideiussione richiamata al precedente punto f),
- a definizione della controversia in atto avanti al TAR Veneto, si è dichiarata disponibile a corrispondere a titolo di contributo di sostenibilità la somma di € 70/mq, prevista all'art. 22 della Convenzione PUA, commisurata alla SUL autorizzata in sede di rilascio del Permesso di costruire in relazione ad ogni singola UMI, contestualmente alla presentazione della scia per l'agibilità dei singoli edifici, in proporzione alla SUL realizzata; disponibilità confermata con successiva nota trasmessa via PEC in data 27.11.2020, acquisita al protocollo generale del Comune con n. 372097 in data 02.12.2020;
- n) con nota P.G. 15083 del 14.01.2021, il Dirigente della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica ed il Dirigente della Direzione Amministrativo Urbanistica ERS PEEP del Comune di Verona, riscontrando a firme congiunte la nota trasmessa dai legali di Marta Costruzioni s.r.l. P.G. 372097 del 02.12.2020, convenivano di aderire alla richiesta formulata da quest'ultima di modifica dell'art. 22 della Convenzione PUA, con proporzionamento e rideterminazione del Contributo di Sostenibilità alla SUL in progetto e rimodulazione dei termini di pagamento;
- o) l'art. 101, comma 8 delle N.T.O. del P.I. attualmente vigente prescrive con riferimento specifico agli interventi di nuova costruzione ricadenti nelle aree in cui il P.I. prevede la variazione delle previsioni

urbanistiche rispetto al PRG previgente con incremento della potenzialità edificatoria, quali quelle inserite nell'ambito del PUA denominato "VIA PERSEO", che il rilascio dei titoli abilitativi sia subordinato al versamento del contributo straordinario perequativo previsto dall'art. 157 delle medesime NTO;

p) l'art. 157, comma 12, delle NTO del P.I. subordina gli interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale posti in Zona territoriale 8 (Cadidavid), quale quelli realizzabili nelle singole UMI del PUA denominato "VIA PERSEO", al versamento di contributo straordinario di sostenibilità pari ad € 70/mq;

q) con nota P.G. 407014/2022 del 10.11.2022, sottoscritta dal Dirigente della Direzione Amministrativo Gestione del Territorio - Autorità di Bacino e dal Dirigente della Direzione Attuazione Pianificazione Urbanistica, P.E.B.A., è stato richiesto a Marta Costruzioni s.r.l. la bozza dell'atto di modifica della convenzione urbanistica da sottoporre alla Giunta Comunale nei termini:

- 1) liquidazione dell'importo relativo al contributo di sostenibilità proporzionalmente alla SUL effettivamente realizzata per ciascuna UMI (con precisazione che anche futuri ampliamenti di SUL sino al limite consentito dal PUA per le singole UMI, siano soggetti all'obbligo del versamento del contributo di sostenibilità relativo);
- 2) versamento del suddetto importo contestualmente alla presentazione della SCIA per l'agibilità dei singoli edifici, in proporzione alla SUL realizzata.
- 3) circa il terzo punto dalla Ditta Attuatrice proposto, relativo allo scomputo del contributo già versato in sede di presentazione delle prime SCIA, si rilevava che tale circostanza era superata essendo il contributo versato alla data della nota (euro 122.166,80) inferiore rispetto a quanto dovuto in rapporto alla SUL autorizzata alla data dal SUEP;
- 4) con il raggiungimento dell'accordo nei termini così proposti il ricorso sarebbe stato rinunciato a spese legali compensate;

r) con delibera n. ____ del _____, la Giunta Comunale, preso atto dell'avvenuto versamento da parte della Ditta Attuatrice del contributo di sostenibilità commisurato alla SUL fino ad ora autorizzata, ha ritenuto di accogliere la proposta formulata dalla Ditta Attuatrice di rimodulazione delle modalità di pagamento del contributo di sostenibilità nei termini dello schema di convenzione integrativa depositato in data con P.G. con la modifica dell'art. 22 contributo di sostenibilità.

s) le premesse e gli allegati approvati con la deliberazione della Giunta Comunale n. 312 del 03 agosto 2016 ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e con successiva determina dirigenziale n. 6774 del 07 dicembre 2016 protocollo generale n. 361925 e determina dirigenziale n. 2327 del 19 aprile 2017 protocollo generale n. 123246 e dalle parti sottoscritti formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Integrativa.

t) le parti intendono modificare nei termini che seguono l'art. 22 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 17 maggio 2017, atto del Notaio dott. Emanuele De Micheli, Notaio in Verona, rep. n. 21606, racc. n. 16018, registrato a Verona il 29.05.2017 al n. 11374 Serie 1T e trascritto a Verona il 29.05.2017 al n. 21413 R.G. e al n. 14222 R.P..

Tanto premesso e considerato, le Parti, come sopra rappresentate, convengono di modificare l'art. 22 della Convenzione PUA di cui sopra e stipulano quanto segue:

ART. 22

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

22.1 Il presente articolo disciplina le modalità e i tempi di liquidazione e versamento del Contributo di Sostenibilità, per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 722_003 denominato "VIA PERSEO" interessante la zona tra via Vigasio e via Perseo, in applicazione del combinato disposto degli articoli 101 e 157 delle N.T.O. del P.I..

22.2 La Ditta Attuatrice intende avvalersi della previsione incrementativa delle previgenti previsioni edificatorie del P.R.G. e conseguentemente di aderire pattiziamente all'opportunità offerta dal PI, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/90 e s.m.i..

22.3 Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 101 e 157 delle N.T.O. del PI vigente, fatti salvi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, il rilascio di titoli abilitativi edilizi per gli interventi di nuova costruzione e/o eventuali ampliamenti dei fabbricati esistenti sino al limite consentito dal PUA n. 722_003 denominato "VIA PERSEO" per le singole UMI, sono subordinati al versamento da parte dell'istante del contributo straordinario perequativo nella misura di € 70/mq di SUL autorizzata.

22.4 Il Comune di Verona dà atto che l'importo relativo al contributo di sostenibilità previsto dall'art. 157 delle NTO del P.I. determinato in € 70,00/mq di SUL effettivamente autorizzata all'interno delle UMI 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, in forza dei titoli edilizi già rilasciati indicati alla lett. l) delle premesse, per l'importo complessivo di euro 282.033,50 (4.029,05 mq x €70/mq) è stato integralmente versato dalla Ditta Attuatrice con le seguenti modalità:

- quanto ad euro 43.631,00, in data 27.02.2018, prima del rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, mediante bonifici bancari ID 0841605809013209481170011700IT e ID 0841605809024909485936011700IT;
- quanto ad euro 78.535,80, in data 04.03.2019 e in data 12.03.2019, mediante bonifici bancari TRN 1001190647001190 e TRN 1001190717002233;
- quanto ad euro 103.405,49, in data 28.02.2024, mediante bonifico bancario CRO 0880700582550308481170011700IT;
- quanto ad euro 54.609,01, in data 29.02.2024, mediante bonifico bancario CRO 0880700583870603481170011700IT;
- quanto ad euro 1.761,62, in data 15.03.2024, mediante bonifico bancario CRO 0880700601079006481170011700IT;
- quanto ad euro 90,58, in data 21.03.2024, mediante PagoPa codice avviso 3021 0424 0013 0514 75, ID univoco versamento 02104240013051475;

22.5 Il saldo delle somme residue di contributo di sostenibilità, pari a euro 154.276,50 relativo all'edificabilità dei lotti di cui alle UMI nn. 5 e 10 e all'edificabilità residua di eventuali ampliamenti dei fabbricati esistenti, dovrà, in ogni caso, essere versato anticipatamente rispetto al rilascio dei titoli abilitativi l'edificazione degli ambiti di cui alle predette UMI e l'edificazione di eventuali ampliamenti dei fabbricati esistenti in proporzione alla SUL autorizzata per la singola UMI. Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

22.6 La garanzia fideiussoria del versamento del contributo di sostenibilità n. 2018/50/2462981, emessa in data 02 marzo 2018 dalla Società Reale Mutua - Agenzia di Villafranca di VR, in sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, ridotta con determina dirigenziale n. 2394 del 17 maggio 2019 a fronte del versamento effettuato in data 04 marzo 2019 di euro 78.535,80, sarà ridotta ulteriormente con determina dirigenziale proporzionalmente al pagamento delle quote su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento del contributo di sostenibilità. La garanzia fideiussoria potrà essere sostituita in caso di cessione a terzi delle UMI 5 e 10.

2.7. Restano ferme le altre pattuizioni della Convenzione PUA per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo n. 722_003 denominato "VIA PERSEO", interessante la zona tra via Vigasio e via Perseo, sottoscritta in data 17 maggio 2017 con atto del Notaio dott. Emanuele De Micheli, Notaio in Verona, rep. n. 21606, racc. n. 16018, registrato a Verona il 29.05.2017 al n. 11374 Serie 1T e trascritto a Verona il 29.05.2017 al n. 21413 R.G. e al n. 14222 R.P., con l'esclusione di quanto previsto dall'art. 22 - Contributo di sostenibilità che le parti hanno modificato nei termini di cui sopra.