

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL
QUADRANTE EUROPA AREA NORD**

VARIANTE N.1

CONVENZIONE

(ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11,

art. 19 – B.U.R. n. 45/2004)

aggiornata alla variante n. 1

TRA

IL COMUNE DI VERONA E IL CONSORZIO ZAI DI VERONA

avente per oggetto

“piano urbanistico attuativo del Quadrante Europa Area nord”

VARIANTE N. 1

Premesso che:

- con il decreto legislativo 24.4.1948 n. 579 è stata istituita la Zona Agricolo Industriale di Verona, alla cui attuazione è preposto il Consorzio ZAI, con lo scopo di promuovere lo sviluppo economico del Comune di Verona;
- con la legge 26.7.1975 n. 378 si è aggiunto all'art. 1 del citato decreto legislativo 24.4.1948 n. 579 un secondo comma, istitutivo nel Comune di Verona di tre nuove zone di competenza del Consorzio ZAI: (1) la "prima" di ampliamento della originaria zona agricolo industriale fino all'autostrada Serenissima; (2) la "seconda" determinata dall'incrociarsi delle autostrade Serenissima e del Brennero, denominata "Quadrante Europa"; (3) la "terza" in località Bassona;
- con le citate leggi 579/1948 e 378/1975 sono state dichiarate di pubblica utilità nonché urgenti ed indifferibili a tutti gli effetti di legge le opere necessarie alla attuazione delle zone di competenza del Consorzio ZAI;
- la menzionata seconda zona, denominata "Quadrante Europa", era destinata dal PRG di Verona a zona "Z25 - zona fieristica annonaria e per servizi tecnici";
- con deliberazione consiliare n. 545 del 21.12.1982, approvata con delibera GRV n. 3498 del 19.06.1984, il Comune di Verona ha adottato il piano particolareggiato del Centro Intermodale del Quadrante Europa;
- con detto piano il Comune di Verona ha localizzato, nelle menzionate aree, le funzioni e le strutture necessarie alla realizzazione dell'Interporto, nonché le strutture ferroviarie connesse e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- in attuazione delle previsioni del PRG di Verona e del citato piano particolareggiato, il Consorzio ZAI ha ivi realizzato il Centro Intermodale del Quadrante Europa, classificato come Interporto di primo livello dalla legge 04.08.1990 n. 240, la quale ha riconosciuto al Consorzio ZAI la qualifica di ente gestore e dunque di ente titolare e realizzatore dell'Interporto medesimo (DM 13.6.1992);
- con deliberazione n. 135/1985, il Consorzio ZAI ha destinato a pubblico servizio tutti gli immobili di proprietà consortile, siti nel Quadrante Europa;
- con DGR n. 3446 del 7.11.2006 è stata approvata dalla Regione Veneto la variante n. 2 al PAQE (piano d'area Quadrante Europa) che, tra l'altro, individua i nuovi comparti urbanistici e le relative modalità di attuazione all'interno del Quadrante Europa;
- con deliberazione consiliare n. 15 del 24.03.2006, il Comune di Verona ha

adottato il nuovo piano di assetto del territorio (P.A.T.) ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, art. 14 – B.U.R. n. 45/2004; piano definitivamente approvato con DGRV n° 4148 del 18.12.2007;

- dando corso alla programmazione consortile con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 188/2006 in data 19.06.2006, il Consorzio ZAI ha approvato il nuovo piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.U.A.) del Centro Intermodale del Quadrante Europa, denominato “*piano urbanistico attuativo del Quadrante Europa – Area nord*” e lo ha presentato al Comune di Verona;
- con lettera del 13 Settembre 2010, prot. Consorzio ZAI 2567/10 il Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Verona ha prescritto varie integrazioni, sicché il Consorzio ZAI ha adeguato il Piano a quanto prescritto e lo ha ripresentato in data 26 ottobre 2010;
- con lettera del n. 30 novembre 2010 Prot. n. 304233, il Comune di Verona ha trasmesso al Consorzio ZAI gli esiti della conferenza dei servizi del 9 novembre 2010; il Piano è stato adeguato a quanto ulteriormente prescritto e ripresentato in data 21 dicembre 2010;
- detto Piano Urbanistico Attuativo, redatto dal Prof. Arch. Umberto Trame, è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici:

Cap.1 Estratti dagli strumenti urbanistici vigenti e perimetro del piano

A1 estratto dal p.r.g. vigente con individuata l'area di pua del qe – area nord 1:5000;

A2 estratto dal p.a.q.e. variante 2 e dal p.a.t. con individuata l'area di pua del qe – area nord 1:50000, 1:20000 e 1:15000;

A3 estratto dal p.p. delle aree di completamento del q.e. variante 3 con inserito il perimetro dell'area di pua del qe – area nord 1:4000;

Cap.2 Cartografia dello stato di fatto e perimetro del piano

A4 estratto dalla carta tecnica regionale con individuata l'area di pua del qe – area nord 1:5000;

A5 verifica del rispetto dei limiti di cui all'art. 11 comma 2 della l.r. 61/85 1:5000;

A6 caratteri tipologico funzionali delle aree e degli edifici 1:2000;

A7 caratteri tipologico funzionali della viabilità inquadramento territoriale e urbano 1:10000;

A8 caratteri tipologico funzionali della viabilità e dei parcheggi principali tipi di strade ed aree parcheggio 1:2000;

A9 caratteri tipologico funzionali della viabilità e dei parcheggi principali sezioni stradali 1:100;

A10 caratteri tipologico funzionali delle aree verdi 1:2000;

A11 ortofoto – inquadramento urbano 1:5000;

A12 ortofoto – ambito di pua del qe area nord 1:2000;

A13 rilievo planoaltimetrico 1:2000;

Cap 3 Infrastrutture a rete

A14 infrastrutture a rete interrate e aree 1:5000;

A15 fasce di rispetto degli elettrodotti e area del cono di volo 1:2000;

Cap 4 Compatibilità geolitologica - geomorfologica e idrogeologica

A16 carta geolitologica- geomorfologica e idrogeologica 1:5000;

Cap 5 Elementi catastali

A17 estratto dalle mappe catastali 1:2000;

A18 proprietà del consorzio zai comprese nell'ambito di pua del qe – area nord 1:5000;

Cap 6 Elaborati grafici di progetto

P1 zonizzazione-uso del suolo e degli edifici – scala 1:2000

P2 modalità di attuazione – indici e parametri edilizi e urbanistici caratteristiche della viabilità e delle aree verdi – scala 1:2000

P3.1 viabilità e sottoservizi tipi di strade e sezioni tipo – scala 1:4000, scala 1:100 e scala 1:50

P3.2 viabilità e sottoservizi infrastrutture a rete – dorsali principali. A-rete fognature e B-rete acquedotto – scala 1:4000

P3.3 viabilità e sottoservizi infrastrutture a rete – dorsali principali. C-rete gas e D- rete elettrica – scala 1:4000

P4 progetto guida 1:2000

P5 planivolumetrico 1:2000

Elaborati scritti

Cap.7 Elaborati scritti

- relazione quadro conoscitivo
- norme di attuazione
- rilievo dello stato dei luoghi
- compatibilità geolitologica, geomorfologica e idrogeologica
- valutazione di incidenza ambientale
- valutazione revisionale di impatto acustico
- definizione delle fasce di rispetto degli elettrodotti
- elenco catastale delle proprietà comprese nel piano
- preventivo sommario di spesa
- convenzione e documenti allegati

- l'ambito territoriale interessato dal citato piano particolareggiato (che riguarda le aree ubicate a nord del Quadrante Europa, delimitate a nord dalla ferrovia Milano-Venezia a sud da via Sommacampagna e a ovest dalla autostrada A22 del Brennero) si estende su una superficie di circa 2.689.000 mq ed è organizzato per aree di intervento unitario (comparti edificatori);
- la Giunta Comunale di Verona ha adottato il menzionato P.U.A., denominato "Piano urbanistico attuativo del Quadrante Europa – Area nord", con delibera n.33 del 17.02.2011 e il Consiglio Comunale lo ha approvato con deliberazione n.41 del 30.06.2011;
- dopo l'approvazione è sopraggiunta la necessità di attuare una diversa distribuzione delle aree Interportuali, di incrementare le superfici coperte e di riorganizzare le aree scoperte (individuando spazi di parcheggio e per la circolazione di autocarri pesanti in misura sufficiente a soddisfare le esigenze anche di futuri operatori interportuali) in funzione degli obiettivi di potenziamento dell'Interporto Quadrante Europa e delle esigenze di sviluppo dell'intera economia veronese;
- si è resa pertanto necessaria una variante al sopra citato PUA, denominata "VARIANTE N.1" rispondente alle sopravvenute esigenze di sviluppo rilevate dal Consorzio ZAI nella prima fase di attuazione del PUA in oggetto;
- detto Piano Urbanistico Attuativo – VARIANTE N. 1, redatto dall'ing. Gianni Oltramari – Dirigente dell'ufficio tecnico del Consorzio ZAI, è costituito dai seguenti elaborati (oltre a quelli sopra menzionati elaborati dall'Arch. Umberto Trame e già approvati con deliberazione n.41 del 30. 06.2011):

Cap 5 Elementi catastali

A17- VAR 1 estratto dalle mappe catastali 1:2000;

Cap 6 Elaborati grafici di progetto

P1-VAR 1 zonizzazione-uso del suolo e degli edifici – scala 1:2000

P2-VAR 1 modalità di attuazione – indici e parametri edilizi e urbanistici caratteristiche della viabilità e delle aree verdi – scala 1:2000

P3.1-VAR 1 viabilità e sottoservizi tipi di strade e sezioni tipo – scala 1:4000, scala 1:100 e scala 1:50

P3.2-VAR 1 viabilità e sottoservizi infrastrutture a rete – dorsali principali. A-rete fognature e B-rete acquedotto – scala 1:4000

P3.3-VAR 1 viabilità e sottoservizi infrastrutture a rete – dorsali principali. C-rete gas e D- rete elettrica – scala 1:4000

P4-VAR 1 progetto guida 1:2000

P5-VAR 1 planivolumetrico 1:2000

Elaborati scritti

Cap.7 Elaborati scritti

- *norme di attuazione- VAR 1*
- *elenco catastale delle proprietà comprese nel piano-VAR 1*
- *preventivo sommario di spesa-VAR 1*
- *convenzione e documenti allegati VAR 1*

-la Variante n.1 ha lo scopo di integrare e modificare le previsioni del Piano in relazione ai seguenti aspetti generali:

- A) ampliamento dell'area di standard urbanistico a parcheggio pubblico, posta a sud ovest,
- B) ampliamento e ripermimetrazione della A.I.U. n. 3 - Terminal Intermodale,
- C) ripermimetrazione e nuova disposizione planimetrica (con suddivisione in due ambiti) delle A.I.U. 4 e n. 5,
- D) ampliamento della A.I.U. n. 17 con inserimento di un gruppo di edifici limitrofi,
- E) modesto aumento del parametro di altezza massima edificabile per gli edifici destinati a logistica nelle A.I.U. n. 2, 8, 10 e 15,
- F) inserimento di una nuova rotatoria per il miglioramento del nodo di connessione viabilistico tra via Sommacampagna e la Tangenziale Sud nell'area ad ovest del Piano,
- G) variazioni di alcune sezioni stradali interne al comparto,
- H) introduzione della possibilità di edificazione di modeste volumetrie per attività di servizio e supporto alle attività del Parco Urbano a sud,
- I) aggiornamento e ricognizione catastale delle proprietà delle aree interne all'ambito del Piano.

Tutto ciò premesso

- ritenuto che il P.U.A., denominato "*Piano urbanistico attuativo del Quadrante Europa – Area nord, VARIANTE N. 1*" presentato dal Consorzio ZAI soddisfa l'interesse pubblico, sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità ed agli usi pubblici, sia per quanto concerne le aree destinate alla costruzione degli edifici compatibili con le caratteristiche di zona;
- dato atto che la Giunta Comunale ha adottato il P.U.A, presentato dal Consorzio ZAI, denominato "*piano urbanistico attuativo del Quadrante Europa – Area nord, VARIANTE N. 1*", con delibera n. 210 del 22.7.2015 e lo ha approvato con deliberazione n. 269 del 12.7.2016 unitamente allo schema di convenzione, il cui testo aggiornato è stato da ultimo approvato con determina dirigenziale n.....;

- rilevato che il piano urbanistico attuativo non comporta alcun onere per il Comune di Verona, in quanto le opere previste dal presente piano sono a totale carico del Consorzio ZAI;
- evidenziato che la riconfigurazione planivolumetrica dell'Interporto e la correlata riorganizzazione delle aree sono conformi all'interesse pubblico della funzione interportuale, in quanto consentono di ottimizzare l'uso degli spazi (sia coperti che scoperti), nonché di potenziare le infrastrutture del Quadrante Europa ed i relativi servizi (segnatamente quelli logistici);
- ritenuto che il potenziamento delle strutture e dei servizi interportuali è funzionale allo sviluppo dell'economia dell'intero territorio veronese;
- dato atto che, conseguentemente, la realizzazione delle opere di cui al progetto allegato alla presente convenzione, risponde ad un interesse comune a tutti gli enti che sottoscrivono la convenzione medesima, giacché la valorizzazione e il completamento delle infrastrutture a servizio dell'area interportuale del Quadrante Europa favorisce l'espansione del sistema economico veronese, consentendo l'insediamento di nuove aziende;
- rilevato che il P.U.A. in esame, nella parte relativa alle nuove infrastruttura di accesso all'interporto, risponde alla ulteriore finalità di consentire l'adeguamento della pianificazione comunale a quella regionale e segnatamente l'adeguamento del PI alla variante n. 2 del PAQE (piano d'area del Quadrante Europa), approvata dalla regione;

tra

il Comune di Verona, in persona _____, nata/o a _____ il _____, domiciliata/o per la carica a Verona in qualità di _____ dell'U.O. Pianificazione Territoriale del Comune di Verona, con sede in Verona Piazza Brà n. 1, C.F. 00215150236, autorizzata con delega del Sindaco in data _____

e

il Consorzio ZAI, in persona del Presidente Protempore _____ nato a Verona (VR) il _____, domiciliato per la carica in Via Sommacampagna 61 presso il Consorzio ZAI codice fiscale 80001330234 e partita IVA 00849500236, iscritto al n° 80001330234 del Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Verona, autorizzato con delibera n° _____ in data _____ del Consiglio Direttivo dell'Ente

si stipula e si conviene quanto segue

art. 1)

Le premesse alla presente convenzione costituiscono parte integrante della stessa.

art. 2) OBBLIGHI

Il Consorzio ZAI a norma dell'art. 3 del decreto legislativo n° 579 del 24 aprile 1948 (come modificato dall' art. 3 della legge 26 luglio 1975 n° 378) e dell'art. 2 dello statuto approvato con D.P.R. 3 ottobre 1977, si obbliga a dare esecuzione al P.U.A., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.41 del 30.06.2011, e alla successiva Variante n. 1 al P.U.A., approvata con determina dirigenziale n.....; nel pieno rispetto delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti, e si impegna ad attuarlo anche per stralci funzionali in modo coordinato.

L'obbligo assunto dal Consorzio ZAI al precedente comma potrà essere trasferito dal Consorzio ZAI ai soggetti proprietari dei suoli e degli immobili ricompresi nelle "aree progetto tipo A" di cui al punto 13.1 delle Norme di Attuazione del P.U.A. secondo quanto previsto dall'art.14 della citata Variante 2 al PAQE, previa predisposizione del "Progetto unitario di coordinamento" e della "convenzione" allegata al progetto stesso di cui ai punti 13.3 e 13.4.

art. 3) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere preventivamente approvate dalla Giunta Comunale ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche.

Il Consorzio ZAI provvederà alla progettazione, approvazione tecnica ed all'esecuzione a proprie spese delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del P.U.A. anche per stralci funzionali come previsto nel progetto preliminare delle opere di urbanizzazione facente parte integrante della presente convenzione e precisamente:

- a) delle strade con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- b) degli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) degli spazi di verde;
- d) della rete di fognatura;

nonché tramite gli Enti e/o le Aziende di competenza:

- 1) della rete idrica, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti;
- 2) della rete di distribuzione dell'E.E, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti;
- 3) della rete di distribuzione del gas, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti;
- 4) della rete di pubblica illuminazione;
- 5) nuova canalizzazione acqua irrigua (se necessario).

I lavori relativi alla costruzione:

- a) delle strade con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- b) degli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) degli spazi di verde;

d) delle reti di fognatura;

dovranno essere realizzati con l'osservanza delle norme tecniche per l'esecuzione delle opere stradali, ai sensi delle vigenti normative - comprensive di tipi e particolari costruttivi – che saranno allegate alla concessione per l'esecuzione delle opere e in conformità al progetto generale già citato.

Il Consorzio ZAI eseguirà, per dare attuazione a dette opere, tutte le acquisizioni e/o espropriazioni delle aree come indicate nella tavola n. A17- VAR 1 del P.U.A. e nel piano particellare di esproprio in essa indicato.

Il Comune rilascerà, a fronte della presentazione del progetto definitivo corredato da tutti i pareri tecnici degli Enti competenti coinvolti, l'autorizzazione per l'esecuzione delle opere in parola, ai sensi del 1° comma dell'art. 31 della legge 17/08/1942, n° 1150 e successive modificazioni, tenuto conto a questo fine dei pareri già espressi sul progetto generale del P.U.A. sopra citato.

Il Consorzio ZAI comunicherà al Comune, mediante lettera raccomandata, con un preavviso di almeno 15 giorni, dalla data di inizio dei lavori il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione lavori, unitamente a quello della ditta esecutrice dei lavori stessi.

I lavori in argomento dovranno essere coordinati con la realizzazione delle opere relative alle reti per la distribuzione dei servizi secondo i progetti definitivi/esecutivi redatti dal Consorzio ZAI ed eventualmente integrati da progetti esecutivi redatti dagli Enti e/o Aziende di competenza; il tutto da eseguire a spese del Consorzio ZAI ed a cura degli Enti ed Aziende suddetti.

In ogni caso nella realizzazione della rete fognaria e della rete idrica dovranno essere osservate le prescrizioni fissate dalla società Acque Veronesi s.c. a.r.l. e il Consorzio ZAI dovrà ottenere il nulla osta dall'Azienda previo collaudo tecnico eseguito dalla stessa.

La posa in opera della segnaletica dovrà essere preventivamente concordata con il Settore Mobilità e Traffico ed aver luogo prima dell'apertura delle nuove strade. Il progetto della segnaletica sarà a fine opere oggetto di specifica ordinanza comunale.

Si dà atto che con la presente convenzione il Consorzio ZAI viene autorizzato a trasformare/modificare, secondo quanto indicato nel P.U.A. anche aree di proprietà del Comune di Verona adibite a strade esistenti (via Sommacampagna). All'atto del rilascio dell'autorizzazione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in parola, le citate aree comunali verranno consegnate al Consorzio ZAI, per l'esecuzione delle opere.

Fino al momento stabilito nel successivo art. 5, l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico del

Consorzio ZAI e suoi aventi causa, i quali si obbligano altresì a menzionare per esteso detto onere, in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nel piano.

art. 4) AREE DESTINATE DAL P.U.A. A OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Consorzio ZAI, conformemente al parere dei competenti Uffici Comunali, si obbliga all'iscrizione di servitù di uso pubblico sulle aree del P.U.A destinate a opere di urbanizzazione secondaria, riferite alle aree a verde pubblico attrezzato e a parco urbano e censite al N.C.E.U. del Comune di Verona al Foglio 318, mapp. n° 909-18-19-919-65-907-78-79-81-87-88-155-157-159-293-451-455-457-537parte-902-551-553-554-905-900-918-915-745-746-747-749-750-751-914-753-910-912-764-860-862-922-924.

L'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere restano a carico del Consorzio ZAI e suoi aventi causa, i quali si obbligano altresì a menzionare per esteso detto onere, in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nel Piano. Al Consorzio ZAI e suoi aventi causa è riconosciuta la facoltà e non l'obbligo di eseguire le opere edilizie previste dal P.U.A. nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato anche con affidamento a terzi e avvalendosi dello strumento concessorio e/o del project financing.

Nel caso di trasferimento a terzi l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria sarà subordinata al rilascio del parere favorevole da parte del Comune di Verona.

La manutenzione di dette opere resterà a carico del Consorzio ZAI e/o della concessionaria.

art. 5) ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALLA VIABILITÀ GENERALE INTERCOMUNALE

Il Consorzio ZAI si impegna a realizzare, a proprie cure e spese, tutte le opere viarie di urbanizzazione primaria funzionali alla viabilità generale intercomunale (verde, parcheggi e viabilità) come di seguito specificate negli elaborati allegati alla presente convenzione:

ELABORATI SCRITTI:

- Relazione tecnico illustrativa;
- Preventivo sommario di spesa e quadro economico generale;

ELABORATI GRAFICI:

- Tav. Conv.1 - Planimetria di progetto Opere Stradali _ Prima fase
- Tav. Conv.2 - Planimetria di progetto Opere Stradali – Seconda fase
- Tav. Conv.2.1 - Planimetria di progetto nuova rotatoria di connessione con la tangenziale.
- Tav. Conv.3 – Sezioni stradali tipo
- Tav. Conv.3.1 – Sezioni stradali tipo nuova rotatoria di connessione con la tangenziale.
- Tav. Conv.4-VAR 1 – Viabilità generale intercomunale

Le opere inerenti alla “Prima Fase” verranno realizzate entro tre anni dalla data di approvazione del progetto definitivo delle opere inerenti la viabilità generale intercomunale, mentre le opere inerenti alla “Seconda Fase” e la nuova rotatoria di connessione con la tangenziale verranno realizzate entro sei anni dalla medesima data. In tale sede si procederà ove possibile anche al prolungamento della pista ciclo pedonale fino a quella esistente nel Comune di Sommacampagna. Quindi nel caso vi fosse, a seguito di un progetto preliminare di fattibilità, la reale possibilità di realizzare la sopraccitata pista ciclo pedonale, il Consorzio si impegna a realizzare il tratto della stessa. Il Consorzio ZAI si impegna altresì a realizzare, a proprie cure e spese, entro tre anni dalla data di rilascio del primo permesso a costruire per le realizzazioni dei fabbricati previsti nelle aree di intervento unitario (comparti edificatori) e comunque prima che venga richiesta l’agibilità del primo edificio della singola A.I.U., le opere viarie di urbanizzazione primaria funzionali ad ogni singolo comparto secondo quanto previsto negli elaborati grafici di progetto del P.U.A..

E’ possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche per stralci funzionali che dovranno essere individuati nel progetto definitivo.

Non è previsto, dalla presente convenzione, l’obbligo di realizzare la nuova strada di gronda ad est del Quadrante Europa, pur essendo ricompresa all’interno del piano in quanto definizione e salvaguardia del tracciato indicato negli strumenti urbanistici di scala superiore, in quanto il tratto compreso tra le due rotonde non risulta necessario al fine del raggiungimento degli obiettivi del piano.

Il collaudo dei lavori dovrà essere eseguito da un ingegnere o altro tecnico nominato dal Comune di Verona, secondo la competenza professionale, iscritto all’albo regionale dei collaudatori.

Alle operazioni di accertamento e di collaudo dovrà intervenire il Direttore Lavori designato dal Consorzio ZAI o chi lo sostituirà in caso di impedimento.

Le operazioni di collaudo definitivo saranno effettuate dopo sei mesi dalla data della dichiarazione di fine lavori rilasciata dal Direttore Lavori e dovranno essere completate

entro i successivi 90 giorni dalla stessa data, e comunque entro un anno dalla dichiarazione di fine lavori.

Per il collaudo e i conseguenti adempimenti si seguiranno le norme tecniche che saranno allegate alla concessione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Dopo il collaudo definitivo (concluso con esito positivo) delle opere di urbanizzazione primaria funzionali alla viabilità generale intercomunale, il Consorzio ZAI ed il Comune di Verona, su iniziativa della parte più diligente, compariranno davanti ad un notaio scelto di comune accordo per stipulare gli atti di cessione in proprietà a titolo gratuito delle seguenti infrastrutture:

- a) aree ed opere costituenti il nuovo tracciato di Via Sommacampagna, limitatamente al tratto individuato con il colore rosso nella "Tavola Convenzione n. 4 - Viabilità generale intercomunale" allegata;
- b) aree ed opere costituenti il tracciato attuale di Via Sommacampagna, limitatamente al tratto individuato con il colore azzurro nella "Tavola Convenzione n. 4 - Viabilità generale intercomunale" allegata.

Inoltre al collaudo dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n.161 del 25 novembre 2015 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato all'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione - Variante 1". Il Consorzio ZAI dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

Le aree ed opere da realizzare sopra indicate sub (a) - nuovo tracciato (indicate nelle Tav. Conv.1 - Conv.2 - Conv.2.1) - Conv.3 - Conv.3.1 e le aree ed opere dell'attuale viabilità esistente, limitatamente al tratto individuato con il colore rosso nella "Tavola Convenzione n. 4 - Viabilità generale intercomunale" allegata, verranno cedute in proprietà a titolo gratuito dal Consorzio ZAI al Comune di Verona, che da tale momento assumerà l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria del nuovo tratto di via Sommacampagna, a cui comunque (indipendentemente dalla stipulazione dell'atto notarile) il comune di Verona provvederà dopo che saranno decorsi tre mesi dalla ricezione della comunicazione, a cura del Consorzio ZAI, dell'esito positivo del collaudo.

Con la realizzazione del nuovo tratto, parte dell'attuale tracciato di Via Sommacampagna cesserà di essere funzionale alla viabilità generale intercomunale ed assumerà rilevanza soltanto all'interno al PUA: conseguentemente, le aree ed opere sopra indicate sub (b) - attuale tracciato - verranno cedute in proprietà a titolo gratuito dal Comune di Verona al Consorzio ZAI, che da tale momento assumerà l'obbligo e

l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di detto tratto di via Sommacampagna.

Le spese notarili saranno a carico del Consorzio ZAI.

art. 6) ESENZIONE DAL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO - ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO

1. Il rilascio al Consorzio ZAI del permesso a costruire le opere interportuali di cui al progetto del PUA, allegato alla presente convenzione, sarà gratuito ai sensi della legge 10/1977, art. 9, comma primo, lettera f) e del DPR n. 380/01 art. 17, comma terzo, lett. c.;

2. In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconoscerà all'assegnatario, intestatario del titolo abilitativo edilizio – comunque denominato - ed ai suoi aventi causa, quanto segue:

a) il diritto di ottenere lo scomputo del corrispettivo - pro quota - che verrà pagato dall'assegnatario al Consorzio ZAI, all'atto di acquisto delle aree occorrenti per le costruzioni ed oggetto di assegnazione da parte del Consorzio ZAI. Tale corrispettivo è determinato dal Consorzio ZAI - quale soggetto istituzionalmente competente alla attuazione dell'area del Quadrante Europa - sulla base del costo totale risultante dall'analisi dei costi di urbanizzazione che dovranno a suo tempo essere documentati e che, allo stato, sono stimati nel progetto allegato al presente PUA; detto costo sarà suddiviso pro quota proporzionale tra gli assegnatari, in relazione alla SUL dei singoli lotti (UMI) definita dal PUA.

Le opere di cui alla lettera a) sono indicate nell'art. 5 (ELABORATI GRAFICI: conv.1 - conv.2 - conv.2.1 - conv.3 – conv.3.1 e conv.4-VAR 1) della presente convenzione.

In via presuntiva l'importo da scomputare in virtù della precedente lettera a), salvo conguaglio in sede di verifica della spesa effettivamente sostenuta e risultante dal collaudo, è quello derivante dal quadro economico del progetto allegato al PUA, ridotto del ribasso d'asta (ELABORATO: documenti allegati alla convenzione 4. QUADRO ECONOMICO).

L'importo effettivo da scomputare verrà comunicato dal Consorzio ZAI al Comune di Verona.

b) il diritto di ottenere lo scomputo dell'ammontare - eventuale – del valore delle opere di urbanizzazione funzionali ai lotti (UMI) da edificare, che il Consorzio ZAI e/o l'assegnatario provvederà a progettare e realizzare, cedere gratuitamente al Comune o asservire ad uso pubblico a favore del Comune medesimo, a propria cura e spese e

che il Comune riconoscerà congrue in sede di rilascio del permesso di costruire o atto equivalente comunque denominato.

Le opere di cui alla lettera b) sono indicate nell'art. 3 (opere di urbanizzazione primaria) della presente convenzione.

3. Ai sensi della L.R. 11/2004 art. 31/c.11, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi.

4. Il Comune non procederà in alcun caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi effettivi sostenuti dal Soggetto Attuatore (Consorzio ZAI e/o assegnatario) rispetto agli oneri di urbanizzazione e complementari in quanto, ai sensi dell'art. 20, comma 17, delle NTO del PI, i PUA devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento. L'eventuale eccedenza di valore scomputabile potrà verrà detratta dagli oneri tabellari che risulteranno dovuti per permessi edilizi da rilasciare agli assegnatari per l'edificazione di altre AIU facenti parte del medesimo piano attuativo.

5. Nel caso in cui (in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati) si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellari sia superiore al valore delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il l'assegnatario o i suoi aventi causa dovranno procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio entro 30 giorni dalla richiesta del Comune."

art. 7) AREE A PARCHEGGI PUBBLICI

Il Consorzio ZAI si impegna per sé ed aventi causa ad assoggettare a vincolo di uso pubblico le aree a standard urbanistico (parcheggi pubblici), identificate catastalmente Foglio 283 mapp. N° 136-468-487-191-478-476-455-451-479-481-482-473-484-488-350-352-356-474-491-492-384-494-386-390-391-393-395-396-469-405-471-496.

art. 8) ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

Il Consorzio ZAI assume specifico impegno di trasmettere ad ogni proprio avente causa gli obblighi, sempreché siano trasferibili, da esso assunti con la presente

convenzione, curando l'inserimento delle norme e delle prescrizioni contenute nel presente atto nei contratti di cessione degli immobili facenti parte del presente P.U.A..

Il Consorzio ZAI si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n.161 del 25 novembre 2015 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato all'elaborato del PUA denominato "Norme Tecniche di Attuazione - Variante 1".

Art. 9) SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del Consorzio ZAI.

Art. 10) VALIDITA' DEL PIANO

Il Consorzio ZAI prende atto che il P.U.A. è divenuto efficace con l'esecutività della delibera della Giunta Municipale n. 269 del 12.7.2016 di approvazione della VARIANTE n. 1 e dunque a partire dal ____.

Le istanze di permesso a costruire relative agli edifici compresi nel P.U.A. dovranno comunque essere presentate entro i termini di validità della VARIANTE n. 1 al P.U.A..

Decorsi i termini accordati dai singoli premessi a costruire o da eventuali proroghe e comunque trascorsi 10 anni dalla data di approvazione della VARIANTE n. 1 al P.U.A. (fatte salve eventuali proroghe del P.U.A. medesimo), il piano resterà privo di ogni efficacia per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo comunque fermo a tempo indeterminato l'obbligo del Consorzio ZAI e/o degli acquirenti dei lotti, dei loro successori ed aventi causa, ove non sia diversamente disposto dal Comune, di osservare le prescrizioni e condizioni.

Verona, li _____

Comune di Verona

Consorzio Z.A.I.