

CONVENZIONE ACCESSIVA A
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E IN DEROGA
ex art. 14, comma 1-bis, e 28-bis d.P.R. n. 380/2001

L'anno 2018, addì _____ del mese di _____ in Verona
fra i Signori :

_____, nato a _____ il _____, il quale interviene nel presente atto, giusta procura allegata sub A), quale rappresentante di PSP INVEST S.r.l., con sede a Merano (BZ) in Via di S. Maria del Conforto, 19A, n. iscrizione R.I. di Bolzano, p. Iva e c.f. 02592080218, di seguito denominata anche "Soggetto Attuatore"

_____, nato a _____ il _____, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di _____ e come tale rappresentante del COMUNE DI VERONA, con sede in Verona, Piazza Brà n. 1, c.f. e p.Iva 00215150236, di seguito per brevità denominato anche "Comune"

premessi che

- a) il Soggetto Attuatore è proprietario a Verona dell'area catastalmente censita al N.C.E.U. del Comune di Verona al foglio 228 particella 371, di mq. 68.661, sita in Via Porto San Michele, e nota come "ex Magazzino approvvigionamenti - sigla VR052" o anche "area ferroviaria di Porto San Pancrazio", dismessa dalle Ferrovie dello Stato già dal 2006; in detta area insistono volumi dismessi per totali 257.135 mc, con una superficie coperta di 28.450 mq.;
- b) l'area di proprietà del Soggetto Attuatore confina a Sud con il Parco dell'Adige;
- c) il dante causa del Soggetto Attuatore, Marant S.r.l., aveva presentato nel 2010 ai fini della formazione del Piano degli Interventi una manifestazione d'interesse a realizzare una proposta di riconversione dell'area, a seguito e a condivisione della quale il Comune ha inserito nel contesto del Piano degli Interventi approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 91 del 23 dicembre 2011 l'apposita scheda norma n. 45;
- d) il progetto di riconversione e recupero urbanistico disciplinato dalla scheda norma 45 prevedeva la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di edilizia residenziale low cost di qualità e a basso consumo energetico, social housing, alloggi protetti, il tutto attraverso la costruzione di condomini "multigenerazionali" e di un piccolo centro di terziario e servizi necessari al completamento della nuova edificazione e del quartiere esistente, e la cessione lotti per costruzione di villini unifamiliari di iniziativa individuale;
- e) in data 22 maggio 2015, con nota prot. n. [*], il Comune ha comunicato al Soggetto Attuatore l'avvio di procedimento per la decadenza della scheda norma 45, per decorrenza dei termini di attuazione fissati dal medesimo Piano degli Interventi ;
- f) al termine del procedimento, con delibera di Giunta comunale n. 308 del 13 ottobre 2015 la Giunta Comunale ha preso atto della decadenza delle previsioni operative speciali contenute nella scheda norma 45 relativa alla ex area ferroviaria di Porto San Pancrazio;



- g) tale decadenza ha comportato il ripristino della originaria indicazione del PI di area ferroviaria, puramente descrittiva dello stato di fatto e non programmatica, stante l'abbandono da parte della società FS dell'area magazzino approvvigionamenti;

considerato che

- h) il Soggetto Attuatore ha preso atto di tutto ciò e ha avviato lo studio di una diversa forma di riqualificazione e riconversione dell'area, incentrata su contenuti di pubblico interesse quali la creazione di un polo con funzioni sportive e del tempo libero, aggregato a funzioni private secondarie di tipo commerciale e di servizi alla persona, il tutto, in deroga alle attuali indicazioni urbanistiche di area ferroviaria;
- i) tale iniziativa suppone la riqualificazione e recupero degli edifici esistenti con modifica della loro destinazione d'uso e può pertanto essere veicolata con lo strumento introdotto all'art. 14, come comma 1-bis, d.P.R. n. 380/2001 dal d.l. n. 133/2014, convertito dalla legge n. 164/2014, in base al quale *"Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni"*;
- j) la proposta è stata pertanto presentata in termini coi contenuti amministrativi di istanza di rilascio di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis, del d.RR. n. 380/2001 al Comune di Verona - Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP in data 18/10/2016 n. 303532 P.G., munita anche di apposito schema di convenzione accessiva per regolare gli annessi impegni di interesse pubblico e di urbanizzazione in relazione a quanto previsto dall'art. 28-bis del d.RR. n. 380/2001, pure introdotto dal ricordato d.l. n. 133/2014 (art. 17, comma 1), secondo il quale, laddove le esigenze di urbanizzazione — come nella specie — possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, il permesso di costruire può essere convenzionato sulla base di uno schema approvato dal Consiglio comunale specificante gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi;
- k) oggetto minimo di convenzione accessiva, nel caso di specie, sono anzitutto ben definite opere di urbanizzazione primaria propriamente intese;
- l) in particolare, in funzione della rigenerazione e del riutilizzo dei fabbricati esistenti, il progetto prevede la riconversione, senza consumo di suolo, della superficie edificata in un'area strategica da tempo degradata, in linea con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale che da tempo ha inserito l'area medesima tra quelle da riconvertire con possibilità di svilupparvi anche spazi commerciali;
- m) questi obiettivi vengono perseguiti attraverso:



* la creazione di un ampio spazio attrezzato dedicato a molteplici attività sportive tradizionali e moderne, messa a disposizione di un bacino di utenza molto ampio, sia locale che turistico, e di tutte le età;

* la demolizione dei muri di recinzione lungo i confini e trasformazione in piazza urbana della grande area di manovra prospiciente il maggiore fabbricato con annesso spazio a verde e nuova viabilità di collegamento con Via Porto San Michele;

* la demolizione di fabbricati di minore dimensione e non utili alle nuove destinazioni d'uso, con recupero solo parziale del relativo volume in un nuovo edificio a torre che definirà il lato nord ovest della nuova piazza e che al piano terra ospiterà servizi come un asilo nido, un poliambulatorio ed una sala polifunzionale, e ai 6 piani superiori alloggi per studenti ed anziani;

* l'elevata qualità del progetto e dei materiali;

* il ricavo di spazi di ristoro, di servizio alla persona, di sale conferenze, di spazi panoramici, di reparti di benessere (sauna e fitness), di una officina per riparazione di attrezzature sportive, di una zona per pratiche sportive all'aperto, di ben dimensionate superfici a parcheggio, e di spazi commerciali aventi anch'essi connotazione sportiva;

*

n) per altro verso, il progetto si sviluppa per un volume di mc. 201.874,86 e pertanto non utilizza l'intera volumetria esistente ante intervento (mc. 257.135) della quale permane una riserva di 55.260 mc., il cui eventuale sfruttamento (nel rispetto del limite della superficie coperta ante intervento) sarà possibile, nei limiti di cui all'art. 14 del DPR n. 380/2001, a mezzo di variante che potrà beneficiare, fino a concorrenza, delle maggiori opere di urbanizzazione e di sostenibilità previste in concomitanza col progetto attuale;

o) il ricavo di destinazioni diverse da quelle attuali determina, per alcune di esse (commerciali di media struttura, terziarie e ricettive e più precisamente per gli spazi commerciali di vendita di articoli sportivi, per quelli di ristorazione e bar, per la foresteria e le sale conferenze, per il centro medico sportivo), la necessaria corresponsione del contributo di sostenibilità ad esse commisurabile, secondo quanto previsto dal Piano degli Interventi (art. 157 NTO);

p) il Comune di Verona ritiene possibile che il suddetto contributo di sostenibilità sia riconosciuto in tutto dal soggetto Attuatore in opere di viabilità e di segnaletica esterne funzionalmente opportune, anziché in denaro, dopo una validazione comunale sulla situazione complessiva della mobilità, per verificare la funzionalità della proposta rotonde e i riflessi sui quartieri, in particolare Porto San Pancrazio;

q) il Comune di Verona ha nel frattempo anche individuato dette opere esterne e il Soggetto Attuatore ha dato la propria disponibilità a realizzarle a scomputo del contributo di sostenibilità dovuto e con rinuncia a conguagli nel caso in cui il loro valore al collaudo risulti superiore al contributo stesso;

- r) oltre alle opere in conto contributo di sostenibilità di cui alle lettere precedenti, il Soggetto Attuatore ha dato disponibilità a impegnarsi a realizzare direttamente ulteriori opere a titolo di puro beneficio pubblico, senza scomputo alcuno;
- s) allo stato, pertanto, e salvo verifica finale al collaudo, il progetto prevede e comporta che il Soggetto Attuatore realizzi opere di urbanizzazione primaria per valori superiori a quello tabellare, opere di sostenibilità per valori superiori a quello derivante dall'applicazione dell'art. 157 NTO del PI, e ancora ulteriori opere esterne non scomputabili in alcun modo e da realizzare esclusivamente a titolo di contributo al miglioramento della qualità urbana;
- t) La capacità insediativa ed il dimensionamento dell'iniziativa, sono i seguenti:
- Superficie territoriale (st): mq. 68.661
 - Volume esistente: mc. 257.135
 - Volume di progetto: mc. 201875
 - Superficie coperta attuale: mq. 28.450
 - Superficie coperta di progetto: mq. 26.057
 - Superficie utile lorda di progetto (SUL): mq. 32.107
- u) il Consiglio comunale, con deliberazione n. 34/2015, divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha approvato la convenzione-tipo ai sensi dell'art. 28-bis del DPR n. 380/2001;
- v) lo schema della presente convenzione è stato elaborato dalle parti seguendo le linee generali di tale convenzione-tipo, con ogni modifica e adeguamento necessario al caso particolare di specie;
- w) la presente convenzione disciplina, oltre alle opere di urbanizzazione, anche le opere di sostenibilità;

tutto ciò premesso e considerato, le parti come sopra costituite convengono stipulano quanto segue

Art. 1 - Premessa e oggetto della convenzione

1.1. Le premesse, unitamente agli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale, nonché principio di interpretazione, della presente convenzione.

1.2. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate in concomitanza con gli interventi edilizi privati, secondo quanto previsto dalla presente convenzione e dai progetti ad essa allegati ai sensi dell'art. 28bis del DPR n. 380/2001.

1.3. Le opere di sostenibilità indicate negli schemi progettuali di cui allo "studio di fattibilità delle opere di sostenibilità convenzionate", allegato alla presente convenzione, saranno realizzate, a scomputo del relativo contributo, secondo progettazione definitiva ed esecutiva come definite nei successivi articoli della presente convenzione.

1.4. Le opere pubbliche ulteriori saranno realizzate a spese del privato senza scomputo alcuno, a norma dell'art. 20 del d. lgs. n. 50/2016, secondo gli schemi progettuali di cui



allo “studio di prefattibilità delle opere di liberalità convenzionate”, pure allegato alla presente convenzione.

1.5 Sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti elaborati progettuali del Permesso di Costruire, ben noti alle parti e che restano depositati agli atti del Comune di Verona al fascicolo informatico n. 06.03/008732/2016 :

- Tav.

-

Art. 2 - Dichiarazioni del Soggetto Attuatore

2.1. Il Soggetto Attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di avere la piena e libera disponibilità contrattuale delle aree oggetto della presente Convenzione, e che sui suddetti beni immobili in proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti amministrativi in materia ambientale o giudiziari, servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire l'attuazione di quanto previsto riguardo ad essi dalla presente Convenzione.

2.2. La presente Convenzione regola e prevede altresì interventi sulle aree di proprietà comunale elencate negli elaborati progettuali. Tali aree saranno rese disponibili dal Comune, all'occorrenza previa procedura di esproprio secondo legge e con tempi compatibili con l'attuazione dell'iniziativa, per la realizzazione delle opere di sostenibilità e di liberalità previste e di seguito meglio descritte.

2.3. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare esecuzione al progetto (acquisito al protocollo comunale al n. 303532/2016 P.G.), in conformità al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Verona - Direzione Attività Edilizia – SUAP-SUEP ed alle eventuali successive varianti che verranno assentite dal Comune o sottoposte al regime della Segnalazione di Inizio attività, nonché alla realizzazione delle opere di sostenibilità come meglio evidenziate nei successivi articoli.

Art. 3 - Opere di Urbanizzazione

3.1. Il Soggetto Attuatore assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, e a scomputo del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto, secondo le modalità di cui all'art. 5, delle opere di urbanizzazione primaria di cui al progetto allegato, segnatamente:

- | | |
|---|---------|
| 1) piazza con vincolo di uso pubblico, viabilità di uso pubblico per accesso a parcheggi di uso pubblico e attività sportive – adeguamento di via Zenorini (quale ulteriore strada di accesso al Parco Adige Sud “Giarol Grande”) mq.
n. 8581 | |
| 2) parcheggi di superficie con vincolo di uso pubblico | 5711 mq |
| 3) parcheggi in superficie con vincolo di uso pubblico | 478 mq |
| 4) parcheggi interrati con vincolo di uso pubblico | 999 mq |



- 5) verde attrezzato e parcheggi per biciclette 564 mq
6) semaforizzazione, o a scelta del Comune in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, realizzazione di una rotatoria tra le vie Porto San Michele e Galilei

3.2. Il Soggetto Attuatore assume inoltre l'onere dell'esecuzione, a totale proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciamento ai servizi pubblici esistenti quali:

- a) viabilità;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- f) pubblica illuminazione zona nuovi parcheggi;
- g) spazi di verde attrezzato.

3.3. La manutenzione delle aree e delle opere indicate al punto 3.1, numeri da 1 a 5, in quanto vincolate a uso pubblico, sarà a carico del Soggetto Attuatore e di seguito dei suoi aventi causa.

3.4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in via diretta e senza applicazione del d. lgs. n. 50/2016. In particolare, le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto:

- che le opere di urbanizzazione primaria previste, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del d. lgs. n. 50/2016, sono funzionali e/o conseguenti all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;
- che, e, per l'effetto, trova applicazione l'art. 16, comma 2-bis, del d.P.R. n. 380/2001, stante il disposto dell'art. 37, comma 4, del d. lgs. n. 50/2016.

3.5. La progettazione è stata elaborata a cura e spese e nell'esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, in conformità alle disposizioni che la regolano, nel rispetto delle determinazioni delle conferenze dei servizi o dei pareri acquisiti dai settori ed enti gestori dei pubblici servizi competenti e o dalle altre Amministrazioni interessate, nonché delle prescrizioni stabilite dal Comune nel corso del procedimento.

Art. 4 - Esecuzione opere di urbanizzazione complementari

4.1. 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:

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

4.2. Per le opere non di rettamente realizzate resta l'obbligo di AGSM Verona s.p.a. di effettuare la verifica tecnica con oneri a carico del privato secondo tariffe fissate, nei



rispetto dei principi di proporzionalità, equità e trasparenza, ovvero secondo tariffe fissate da disposizioni normative.

4.3. Per le opere di urbanizzazione la cui gestione compete ad Acque Veronesi, l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Referente Lavori di Acque Veronesi con almeno 15 giorni di anticipo utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente.

Inoltre Acque Veronesi, successivamente alla realizzazione delle reti, effettuerà le seguenti operazioni:

- igienizzazione, potabilizzazione e messa in esercizio della rete idrica;
- verifica tecnica della rete fognaria.

I costi delle suddette operazioni sono a carico del Soggetto Attuatore e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente. La trasmissione della richiesta dovrà avvenire secondo le modalità previste dall'Ente. Dovranno inoltre essere consegnati all'ufficio referente gli elaborati grafici in formato ".shp" (shape file) per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

Art. 5 - Oneri di urbanizzazione e monetizzazione

5.1. Gli importi dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione e ai relativi allegati progettuali sono scomputabili dal contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti per l'intervento, nella misura indicata analiticamente nell'allegato computo metrico, salvo verifica a consuntivo ai sensi del seguente punto 5.2. In particolare:

1. il Soggetto Attuatore avrà diritto allo scomputo integrale dall'importo del contributo di costruzione (art. 16 DPR 380/2001 - quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) fino all'ammontare dello stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal collaudo, importo qui preventivato in Euro _____ derivante dalle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3;
2. è ammessa la compensazione fra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard ai sensi dell'art. 31 comma 11 della legge regionale n. 11/2004;
3. il valore delle opere di urbanizzazione eventualmente eccedente il contributo tabellare dovuto non darà luogo a conguagli di sorta a favore del Soggetto Attuatore; il Soggetto Attuatore avrà tuttavia diritto di scomputarlo, in sede di ricalcolo degli oneri dovuti, qualora utilizzi la capacità edificatoria residua di cui alla lettera o) delle premesse purché l'istanza edilizia corrispondente a tale utilizzo sia presentata entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione, salvo proroga concessa una sola volta dal Comune.

5.2. Nel certificato di collaudo, il collaudatore approverà anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dal contributo di costruzione e di sostenibilità, effettivamente riconoscibili.



5.3. Una volta certificate le somme scomputabili come sopra, si procederà entro 30 giorni ai relativi eventuali conguagli, se a carico del Soggetto Attuatore. Sono in ogni caso esclusi i conguagli a carico del Comune.

Art. 6 - Vincolo sulle aree di urbanizzazione primaria e di uso pubblico

6.1. Il Soggetto Attuatore sin d'ora si impegna a costituire a favore del Comune di Verona un vincolo di destinazione di uso pubblico sulle aree da adibire a viabilità, piazza, verde, corsie di accesso, parcheggi, marciapiedi di cui all'art. 3.1. e meglio individuate nelle tavole di progetto allegate al permesso di costruire, e nelle eventuali successive varianti che saranno assentite dal Comune.

6.2. I predetti impegni alla costituzione dei vincoli di uso pubblico dovranno essere tradotti in atto pubblico registrato e trascritto dopo i necessari frazionamenti ed in ogni caso prima della richiesta di agibilità, ancorché parziale.

6.3. Le superfici da vincolare all'uso pubblico potranno variare minimamente per esigenze esecutive e in funzione della effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle individuate nelle tavole di progetto allegate al permesso di costruire.

6.4. Per le aree private ad uso pubblico il soggetto attuatore assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree, nonché le spese di posa, allacciamento alla rete e la fornitura dell'acqua e della pubblica illuminazione sono a carico del lottizzante.

6.5. Per le aree per opere di urbanizzazione da cedere al Comune rimarranno a carico del Soggetto Attuatore o avente causa, fino al momento della cessione o al più tardi fino al 60° giorno successivo all'approvazione del relativo collaudo, le spese di illuminazione e quelle di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi.

Art. 7 - Garanzia relativa alle opere di urbanizzazione primaria

7.1. Prima del ritiro del Permesso di Costruire il Soggetto Attuatore o l'avente causa dovrà costituire, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione diversi da quello di cui all'art. 10, fideiussione bancaria / assicurativa di € _____ conformemente ai valori desunti dall'elaborato di progetto n. ____.

7.2. Il Soggetto Attuatore dà atto che la garanzia suddetta sarà prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, compreso qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.



7.3. La garanzia avrà durata non inferiore a quella dei lavori di urbanizzazione, a far data dalla consegna del relativo titolo abilitativo, e conterrà una clausola di estensione di efficacia fino all'autorizzazione allo svincolo da parte del Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi di urbanizzazione primaria assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione.

7.4. Il Soggetto Attuatore sin d'ora dà atto che in caso di inadempienza agli obblighi qui assunti il Comune potrà provvedere all'escussione, anche parziale (in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze accertate), della garanzia, in conformità con le disposizioni della presente Convenzione.

7.5. Per le ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore sin d'ora autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovesse effettuare.

7.6. Qualora il Soggetto Attuatore, nonostante la notifica dell'atto di messa in mora contenente un congruo termine per adempiere agli obblighi previsti dalla presente Convenzione, non vi provveda, il Comune avrà facoltà di provvedere all'esecuzione d'ufficio, anche mediante l'intervento dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Art. 8 - Fine lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione

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

8.2. Il Soggetto Attuatore si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore. Il Comune, nel rispetto delle proprie procedure, ed entro 30 giorni dalla richiesta di designazione salvo cause di forza maggiore, designa con determina dirigenziale il professionista in possesso delle idonee competenze. Il Soggetto Attuatore, nei successivi 30 giorni, affida l'incarico secondo le modalità contrattuali stabilite dall'Ente e trasmette copia del contratto al Comune. In mancanza vi provvede sostitutivamente il Comune, trattenendo l'importo necessario dalla garanzia di cui al precedente art. 7.

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

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

8.5. Alla suddetta comunicazione di fine lavori il Soggetto Attuatore allega gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con



particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti e necessarie verifiche.

8.6. Nel certificato di collaudo il collaudatore verifica 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 dovuti.

8.7. Il collaudo deve attestare la regolare esecuzione delle opere in esso contemplate rispetto al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

8.8. Dopo 60 giorni - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di comunicazione di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo finale trasmettendolo al Soggetto Attuatore ed alla Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP per la determina Dirigenziale di approvazione.

8.9. Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino degli eventuali difetti costruttivi riscontrati.

8.10. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore; il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della garanzia.

8.11. Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite al Comune o vincolate ad uso pubblico, a titolo gratuito e con rogito notarile a cura e spese del Soggetto Attuatore, entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo.

A tal fine 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, cabine elettriche, ecc).

8.12. Le spese fiscali, dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree e degli immobili al Comune sono a carico del Soggetto Attuatore.

8.13. Con l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi non definiti, connessi con gli obblighi posti a carico del Soggetto Attuatore con la presente convenzione.

Art. 9 - Agevolazioni per le tariffe inerenti agli spazi sportivi e al Museo dello Sport

9.1. Il Soggetto Attuatore sin d'ora si obbliga per sé ed aventi causa, in particolare per l'eventuale società di gestione degli spazi Sportivi, ad applicare le seguenti agevolazioni tariffarie relativamente all'uso degli spazi ed impianti sportivi:



a) per tutti i cittadini veronesi con l'età superiore ai 60 anni, uno sconto sulla tariffa pari al 50% per le seguenti fasce di orario in tutti i giorni feriali

- dalle ore 9.00 alle ore 12.00
- dalle ore 15.00 alle ore 18.00

b) per tutti i cittadini veronesi con residenza anagrafica nella VI Circoscrizione (Borgo Venezia) e VII Circoscrizione (San. Michele e Porto San Pancrazio) uno sconto sulla tariffa pari al 30 % per le seguenti fasce di orario per tutti i giorni feriali

- dalle ore 9.00 alle ore 12.00
- dalle ore 15.00 alle ore 18.00

c) per le famiglie veronesi con residenza anagrafica nella VI Circoscrizione (Borgo Venezia) e VII Circoscrizione (San. Michele e Porto San Pancrazio) con più di due figli a carico uno sconto sulla tariffa pari al 50 % per le seguenti fasce di orario per tutti i giorni feriali

- dalle ore 9.00 alle ore 12.00
- dalle ore 15.00 alle ore 18.00

d) accesso gratuito dalle 8.00 alle 12.00 per le scolaresche del Comune di Verona

e) le agevolazioni di cui al punto b) si applicano agli studenti regolarmente iscritti ad un corso di laurea presso l'Università degli Studi di Verona.

9.2. Il Soggetto Attuatore sin d'ora si obbliga per sé ed aventi causa, in particolare per l'eventuale società di gestione degli spazi destinati al Museo dello Sport, ad applicare con riguardo all'ingresso a detto Museo le seguenti agevolazioni:

1. per tutti i cittadini veronesi di età superiore ai 60 anni, uno sconto sulla tariffa pari al 50%;

2. per le scolaresche del Comune di Verona uno sconto sulla tariffa pari al 50%, in tutti i giorni feriali;

3. per tutti gli altri i cittadini veronesi, uno sconto sulla tariffa pari al 30 % nelle seguenti fasce orari e in tutti i giorni feriali:

- dal le ore 9.00 alle ore 12.00
- dal le ore 15.00 alle ore 18.00.

9.3. I suddetti trattamenti economici speciali saranno regolati in dettaglio in una o più apposite convenzioni.

9.4. Il Soggetto Attuatore sin d'ora si obbliga per sé ed aventi causa, in particolare per l'eventuale società di gestione degli spazi sportivi, a mettere a disposizione, ad uso gratuito, dell'Assessorato allo Sport e Tempo Libero del Comune di Verona, spazi all'interno dell'impianto sportivo secondo quanto segue:

- utilizzo spazio impianto per 8 giorni all'anno con spese di gestione a carico del Soggetto Attuatore;
- utilizzo spazi per 8 ore alla settimana;
- utilizzo Spazio Expo (riservato ai bambini) per 2 volte al mese.

Tale disponibilità sarà regolata in dettaglio tra la società di gestione dell'impianto sportivo e l'Assessorato allo Sport in una o più apposite convenzioni dove saranno espressamente indicate e riportate le modalità per richiedere l'utilizzo degli spazi.

Art. 10 - Opere da realizzare in conto contributo di sostenibilità

10.1. Il contributo di sostenibilità correlato agli spazi commerciali, terziari e direzionali meglio definiti nell'allegata tabella "Onere di sostenibilità", e da corrispondere al Comune in applicazione dell'art. 157 NTO del PI, è pari a € 1.053.479,20 al lordo della riduzione del 15% prevista al punto 10 dell'art. 157 medesimo per interventi di riqualificazione urbanistica con ristrutturazione o sostituzione degli edifici.

Pertanto, il contributo netto di sostenibilità dovuto in relazione alle destinazioni di cui al progetto in atti è pari a complessivi € 895.457,32.

10.2. E' quindi esclusa, in quanto oggetto di convenzionamento con il Comune di Verona, l'applicazione del contributo di sostenibilità relativamente alle sole superfici che acquisiranno le seguenti destinazioni:

- 1) sport e tempo libero;
- 2) museo dello sport.

10.3. In luogo della corresponsione in denaro del contributo di sostenibilità come sopra imputato e quantificato, il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a scomputo del contributo di sostenibilità dovuto le opere di seguito indicate e meglio identificate negli schemi progettuali di cui allo "studio di fattibilità delle opere di sostenibilità convenzionate" allegato alla presente convenzione, il cui valore unitario e complessivo stimato è indicato nell'allegato Quadro sinottico di spesa:

- a) riqualificazione di Corso Venezia, nel tratto di circa 670 ml compreso fra Via Quattro Stazioni e Via del Capitel, mediante realizzazione di spartitraffico, bitumatura e segnaletica stradale;
- b) realizzazione di una rotatoria all'incrocio fra Via Unità d'Italia e Via del Capitel;
- c) riqualificazione della medesima Via del Capitel mediante bitumatura e posa di segnaletica nel tratto fra Via Unità d'Italia e Via Mondadori;
- d) realizzazione di altra rotatoria all'incrocio fra Via del Capitel e Via Berviglieri;
- e) realizzazione di nuova segnaletica informativa sulla strada ciclo-pedonale di collegamento con la Caserma Santa Marta, sede della Cittadella Universitaria;
- f) tratto interno dell'opera di collegamento ciclopedonale tra Via Unità d'Italia e "Giarol Grande", previsto lungo l'attuale perimetro della proprietà fino al limite sud.

10.4. L'importo del contributo di sostenibilità sarà via via legalmente compensato col controvalore delle opere eseguite in conto contributo di sostenibilità al momento dell'approvazione del relativo collaudo (uno per ciascuna delle opere di sostenibilità, salvo raggruppamenti identificati dal progetto definitivo) con conseguente automatico abbattimento anche dell'importo garantito di cui al seguente articolo 15.

10.5. Resta inteso che il costo delle opere di sostenibilità potrà anche superare l'importo del contributo di sostenibilità dovuto senza che al Soggetto Attuatore competano conguagli o diritti di sorta, fermo restando quanto previsto al successivo punto 10.6. Nel caso inverso, in cui l'importo delle opere globalmente non raggiunga quello del contributo di sostenibilità come sopra determinato, la differenza dovrà essere riversata al Comune.



10.6. L'eventuale utilizzo della residua capacità edificatoria del sito, pari a ulteriori 55.260 mc., non potrà avere destinazione di tipo commerciale, sarà oggetto di successivo progetto in variante da presentare nel termine di cui all'art. 5, comma 1 della presente Convenzione, e da approvare secondo le procedure di legge. In tale caso il Soggetto Attuatore potrà beneficiare, fino a concorrenza con gli oneri dovuti, delle maggiori opere di urbanizzazione e di sostenibilità previste in concomitanza col progetto attuale. In particolare, le Parti convengono che in caso di variante per l'utilizzo della capacità edificatoria residua del sito:

- a) anche la superficie lorda (SUL) determinata dalla volumetria rimanente residuale dovrà conformarsi alle destinazioni d'uso previste alla lettera n) delle premesse, a meno che non sopravvengano varianti urbanistiche che permettano altre funzioni;
- b) il contributo di urbanizzazione, primaria e secondaria, sarà ricalcolato dal Comune in ragione dell'ampliamento per verificare se nonostante l'aumento esso rimanga compensato dal controvalore delle opere di urbanizzazione primaria previste e realizzate ai sensi degli articoli 3 e 4 della presente Convenzione; solo in caso contrario, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere il conguaglio;
- c) dovrà essere calcolato il contributo di sostenibilità aggiuntivo determinato dall'ampliamento secondo quanto previsto dall'art. 157 del Piano degli Interventi (tenendo sempre conto della natura di riqualificazione urbanistica mantenuta dall'intervento e perciò dell'applicazione della riduzione di cui al comma 10 dell'art. 157 citato);
- d) il Soggetto Attuatore avrà diritto di portare a scomputo dal contributo di sostenibilità aggiuntivo così prodotto dall'ampliamento, e fino a concorrenza, l'attuale sperequazione fra il valore delle opere di sostenibilità poste a suo carico dalla presente Convenzione (se e nella misura in cui venga confermata dai collaudi di cui al punto 9.4) e il contributo di sostenibilità di cui all'art. 9.1;
- e) il Comune verificherà a consuntivo (a collaudo) il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione e di sostenibilità realizzate dal Soggetto Attuatore.

Art. 11 – Norme applicabili alla progettazione e alla realizzazione delle opere di sostenibilità. Nomina e compiti del RUP

11.1. L'intervento ex art. 14 del DPR 380/2001, di cui alla presente convenzione prevede la realizzazione da parte del Soggetto Attuatore delle opere pubbliche in conto contributo di sostenibilità di cui al precedente art. _____. La realizzazione di tali opere è assoggettata alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici (d.lgs. n. 50/2016).

11.2. Il Soggetto Attuatore in qualità di "Altro soggetto aggiudicatore" ai sensi e per gli effetti del D.Lgs n. 50/2016 si impegna, nelle successive fasi di progettazione, di affidamento, di esecuzione e collaudo delle opere, al rispetto integrale delle predette disposizioni di legge in quanto applicabili.



11.3. L'approvazione del progetto da parte del Comune non solleva il Soggetto Attuatore stesso da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi in tutte le fasi di realizzazione dell'opera.

11.4. Il Soggetto Attuatore, pertanto in qualità di stazione appaltante, nell'ambito della propria organizzazione, con nota acquisita al protocollo comunale n. del, ha già nominato formalmente il responsabile del procedimento (RUP) della predetta opera pubblica ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs n. 50/2016.

11.5. Il Soggetto Attuatore garantisce che il RUP incaricato ha accettato contrattualmente di assumere le funzioni previste dagli art. 31-102 del D.Lgs 50/2016.

11.6. Il Soggetto Attuatore si impegna a produrre per la successiva approvazione il progetto definitivo dell'opera pubblica, verificato dal RUP ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. n. 50/2016, entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione, comprensivo degli elaborati per l'eventuale Variante Urbanistica e della procedura espropriativa.

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

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

11.8. Il Soggetto Attuatore si adopera inoltre affinché il RUP nominato, quanto alle opere di sua competenza:



- a) provveda a creare e mantenere, nei confronti del Comune, le condizioni affinché il processo realizzativo dell'intervento risulti condotto in modo unitario in relazione ai tempi e ai costi preventivati, alla qualità richiesta, alla manutenzione programmata, alla sicurezza e alla salute dei lavoratori ed in conformità di qualsiasi altra disposizione di legge in materia;
- b) nello svolgimento delle attività di propria competenza formuli proposte all'incaricato del Comune e fornisca allo stesso dati, documenti e informazioni necessarie per la tempestiva conclusione dei procedimenti amministrativi e per agevolare l'esercizio dell'alta vigilanza da parte del Comune;
- c) comunichi all'incaricato del Comune le informazioni e i documenti da quest'ultimo richiesti;
- d) trasmetta apposite informative sul regolare svolgimento delle fasi dell'esecuzione dei lavori;
- e) in fase di esecuzione, nell'ambito dello svolgimento dell'incarico di responsabile dei lavori, richieda la nomina dell'Ufficio di Direzione Lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione e comunichi tali nomine all'incaricato del Comune;
- f) comunichi il nominativo dell'impresa scelta per l'esecuzione dei lavori e presenti autocertificazione, ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che la scelta del contraente e l'aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto dei requisiti generali, tecnici e economici prescritti dalla legge per gli appalti pubblici di lavori;
- g) comunichi l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR);
- h) trasmetta copia della determinazione di aggiudicazione ed il contratto o i contratti di appalto stipulati;
- i) nell'ambito delle funzioni e dei compiti assegnati previsti dalla normativa vigente, verifichi che l'esecutore corrisponda gli oneri della sicurezza, relativi alle prestazioni affidate in subappalto, alle imprese subappaltatrici senza alcun ribasso ed inoltre eserciti il potere sostitutivo in materia contributiva e retributiva nel caso di inadempimento dell'impresa esecutrice e del subappaltatore;
- j) svolga un ruolo di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere.

Art. 12 – Adempimenti del Soggetto Attuatore in applicazione del d. lgs. n. 50/2016, relativi alle opere di sostenibilità

12.1. Il Soggetto Attuatore, in qualità di stazione appaltante:

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



- b) redige, in conformità al D.Lgs n. 50/2016, gli elaborati del progetto di definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica in questione, utilizzando i prezzi desunti dal vigente prezzario del Comune di Verona e/o della Regione Veneto. I progetti dovranno recepire le eventuali prescrizioni/pareri/Autorizzazioni fornite dal Comune o dagli altri Enti preposti ed essere corredati dai piani di sicurezza ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- c) trasmette al Comune i progetti per l'approvazione da parte degli organi comunali competenti. I progetti dovranno essere corredati dei necessari pareri e/o autorizzazioni di legge nonché di verbale di verifica e di validazione ai sensi dell'art.26 del D. Lgs 50/2016;
- d) fa eseguire l'intervento:
- in conformità al progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione e alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo alla sicurezza nel cantiere, nonché ed in conformità alle prescrizioni impartite dagli Uffici stessi, provvedendo altresì, a proprie cure e spese, alla realizzazione degli spostamenti dei servizi esistenti, aerei e/o sotterranei, interessati dai lavori;
 - Assume a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera comprensivo dell'eventuale maggiore spesa rispetto a quella indicata nel progetto di fattibilità e rispetto all'importo della fidejussione del contributo di sostenibilità, che dovesse essere quantificata nel progetto esecutivo;
 - Procede all'affidamento dei lavori secondo le procedure di gara previste dal D.Lgs 50/2016.
 - provvedendo alla redazione della contabilità dei lavori secondo la normativa in materia;
 - ponendo in essere tutti gli accorgimenti necessari a garantire la viabilità nelle aree interessate dai lavori, secondo le direttive che verranno impartite allo scopo dalla Commissione per l'Alta vigilanza sentiti, se dal caso, gli Uffici della Polizia urbana, e nel rispetto del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni;
 - in caso di mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari all'1 (uno) per mille dell'importo indicato nel progetto esecutivo, anche rivalendosi sulla garanzia prestata.
- e) tiene sollevato il Comune di Verona da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei lavori fino alla presa in consegna delle opere da parte del Comune;
- h) provvede a tutti gli oneri di manutenzione delle opere e dei relativi impianti sino alla data di consegna al Comune dopo l'approvazione del collaudo. Le opere verranno collaudate, ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici, da professionista allo scopo individuato dal Comune secondo le procedure di legge. Spetta al Soggetto Attuatore sottoscrivere il contratto di affidamento dell'incarico in



questione e corrispondere le relative competenze. Il certificato di collaudo dovrà essere trasmesso al Comune per le successive approvazioni;

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

12.2. Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre:

- ad affidare le opere previste dalla presente convenzione esclusivamente ad imprese in possesso della capacità tecnico-economica comprovata da idonea documentazione (elenco dei lavori eseguiti, bilanci, libri paga, dichiarazioni annuali IVA, relativi al triennio antecedente l'approvazione del progetto definitivo delle opere e attrezzature; elenco attrezzature posseduta o disponibile) verificata dal Soggetto Attuatore prima dell'incarico ed in corso d'opera;
- ad attestare con apposita autocertificazione da inviare al Comune entro 10 giorni dall'affidamento di avere affidato i lavori oggetto della presente convenzione ad imprese qualificate come sopra indicato.
- a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere e delle attrezzature. A tal fine il Soggetto Attuatore si obbliga ad acquisire il CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010 e succ. modificaz. e di adempiere alle incombenze previste dalle predette disposizioni e dall'A.V.C.P., oltre che a comunicare il CIG medesimo al Comune.

Art. 13 – Aree di proprietà di soggetti terzi

13.1. Qualora di renda necessario ai fini della realizzazione delle opere pubbliche di cui all'art. 10 sopracitato acquisire, mediante procedimento espropriativo da svolgersi a cura del Comune di Verona ed a spese del Soggetto Attuatore, alcune aree di proprietà di soggetti terzi, come indicate nell'apposito Piano particellare di esproprio facente parte del Progetto definitivo, il Soggetto Attuatore dovrà:

- sostenere tutti gli oneri economici (comprese, a titolo esemplificativo, le spese inerenti e conseguenti la stipula dei contratti di trasferimento della proprietà e l'emissione dei decreti di esproprio, le spese per le notificazioni e le pubblicazioni previste dalla normativa, eventuali spese giudiziali ed indennizzi vari) correlati alle acquisizioni ed occupazioni delle aree di proprietà privata che risulteranno necessarie ai fini della realizzazione delle opere di sostenibilità;



- formulare le proprie deduzioni, sotto il profilo tecnico-progettuale, alle osservazioni che verranno eventualmente prodotte dalle ditte espropriande;
- anticipare al Comune le somme necessarie, dopo l'intervenuta efficacia della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ed entro giorni 10 dalla richiesta del Comune medesimo (Ufficio Espropri), fermi restando i successivi versamenti dovuti, a semplice richiesta del Comune, sulla base delle somme definitive (eventualmente stabilite in esito ad un giudizio insorto nell'ambito della legittima procedura espropriativa);
- procedere, a propria cura e spese, alla redazione del frazionamento delle aree interessate (compresa, ove necessaria, la contestuale identificazione al N.C.E.U degli enti urbani) debitamente approvato dall'Agenzia delle Entrate, previo benestare del Comune. Tale frazionamento dovrà essere consegnato al Comune di Verona una volta divenuta efficace la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e comunque prima della formale notifica dal parte del Comune ai soggetti espropriandi del provvedimento di determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio;
- garantire la propria presenza (in particolare, a mezzo del tecnico che ha redatto il frazionamento) in sede di immissione in possesso delle aree interessate, ai fini della precisa delimitazione delle stesse.

13.2. Le parti si danno pertanto atto che la garanzia prestata per le opere di sostenibilità di cui all'art. 15 è comprensiva della somma globalmente preventivata per gli espropri in € _____. Per tale ultimo importo la garanzia medesima potrà quindi essere svincolata solo una volta concluso il procedimento di esproprio, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.

Art. 14. – Fine lavori e collaudo dell'opera pubblica a sostenibilità'

14.1. Le opere di sostenibilità, saranno ultimate entro i termini stabiliti nel progetto esecutivo, decorrente dalla data di comunicazione da parte del soggetto attuatore dell'inizio dei lavori.

14.2. Il Soggetto Attuatore si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore per ciascuna opera di sostenibilità o anche per più opere di sostenibilità insieme. Si applica anche al collaudo delle opere di sostenibilità quanto previsto all'art. 8.2 per le urbanizzazioni. Qualora il Soggetto Attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini così previsti, vi provvede sostitutivamente il Comune, trattenendo l'importo necessario dalla garanzia di cui al seguente art. 15.

14.3. I costi del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle somme a disposizione dell'opera pubblica a sostenibilità nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico.

14.4. L'ultimazione dei lavori di ogni singola opera di sostenibilità verrà attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il Soggetto Attuatore, il Responsabile del Procedimento (RUP), il collaudatore, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

14.5. Al verbale di ultimazione dovranno essere allegati, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001, gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

14.6. Nel certificato di collaudo il collaudatore certifica anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare tutte le somme effettivamente sostenute con il contributo di sostenibilità per l'opera pubblica, attraverso idonea relazione acclarante.

14.7. Il collaudo è effettuato su ciascuna delle opere di sostenibilità realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo.

14.8. Dopo 60 giorni - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al Comune per la determina Dirigenziale di approvazione. Il Soggetto Attuatore, insieme al RUP e al direttore dei lavori, dovrà fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino degli eventuali difetti costruttivi riscontrati.

14.9. In caso di inadempimento dell'impegno di collaborazione cui al comma che precede:

- * il collaudatore potrà dichiarare la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore;

- * il Comune potrà attivare il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della garanzia.

14.10. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comporta l'automatica consegna e presa in carico delle opere, la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo.

Art. 15 - Garanzia per il pagamento del contributo di sostenibilità

15.1. Con la stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore consegna, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi correlati al contributo di sostenibilità, garanzia bancaria/assicurativa per l'importo pari a quanto dovuto in applicazione dell'art. 157 NTO del PI e quindi di € _____.

15.2. Se e quando la progettazione esecutiva delle medesime opere evidenzierà un valore superiore al contributo dovuto a norma dell'art. 157 NTO del PI, il Soggetto attuatore provvederà, prima dell'approvazione della progettazione esecutiva medesima, all'integrazione della polizza per l'importo corrispondente.

15.3. La garanzia dovrà prevedere la rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a effettuare, la rinuncia esplicita al

beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. Di conseguenza, la garanzia potrà essere escussa a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

15.4. La garanzia sarà svincolata gradualmente in relazione al valore delle opere di sostenibilità singolarmente e positivamente collaudate.

15.5. Il Comune di Verona, in caso di mancato e/o inesatto adempimento o di ritardi, da parte del Soggetto Attuatore, degli obblighi derivanti dalla presente convenzione potrà rivalersi sulla garanzia, previa diffida ad adempiere notificata a mezzo di lettera raccomandata A/R – o PEC, anche in misura parziale (in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze accertate). In particolare, il Comune provvederà all'escussione della garanzia anche nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di sostenibilità entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la garanzia verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
- b) non collaudabilità delle opere di sostenibilità realizzate; in tal caso la garanzia verrà escussa, a seguito di inottemperanza del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore.

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

15.7. Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

15.8. Il Soggetto Attuatore da atto che la garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse alla realizzazione delle opere di sostenibilità, compreso qualsiasi inadempimento del Soggetto Attuatore che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

15.9. La garanzia ha durata non inferiore alla durata dei lavori, e comunque fino alla accettazione delle opere da parte del Comune a mezzo della approvazione del collaudo.

15.10. 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.

Art. 16 - Ulteriori opere pubbliche realizzate a spese del Soggetto Attuatore



16.1. In aggiunta alle opere di urbanizzazione e alle opere di sostenibilità, ed indipendentemente dal saldo a consuntivo delle opere medesime, il Soggetto Attuatore sin d'ora si obbliga a realizzare a sua totale cura e spese, previo ottenimento di tutte le necessarie approvazioni, pareri e autorizzazioni, i tratti esterni del percorso di collegamento ciclopedonale tra Via Unità d'Italia e il parco dell'Adige Sud (ambito "Giarol Grande"), opera scelta dall'Amministrazione nel novero di quelle offerte dal Soggetto Attuatore per il miglioramento della qualità urbana, identificata nell'elaborato grafico puramente indicativo allegato sub ____ alla presente convenzione, e segnatamente i seguenti tratti/settori :

- a) attraversamento sopraelevato dell'asse ferroviario da Via Unità d'Italia fino al limite nord dell'area a confine con l'area ferroviaria;
- b) tratto di collegamento del margine sud della proprietà al l'Area "Giarol Grande" all'interno del Parco Adige Sud.

(aggiungere importo preventivato _____)

16.2. Dette opere aggiuntive non accedono, né direttamente né indirettamente, ad alcuno scomputo e verranno pertanto realizzate a norma dell'art. 20 del d. lgs. n. 50/2016 previa stipula di apposita convenzione, la quale dovrà regolare i tempi e le garanzie degli interventi, le conseguenze in caso di inadempimento comprese anche eventuali penali e poteri sostitutivi.

16.3. Ove per ragioni dipendenti da RFI o per qualsiasi ragione indipendente dalla volontà delle Parti non si rendesse possibile realizzare entro dalla stipula della presente convenzione le opere di cui al punto 16.1, il Soggetto Attuatore sin d'ora si impegna a realizzare allo stesso titolo un'altra opera di analogo importo e di analoga tipologia ciclopedonale, liberamente scelta dal Comune nell'ambito della sua programmazione della viabilità ciclopedonale.

Art. 17 - Vigilanza del Comune

17.1. Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, eserciti l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, affidamento e realizzazione, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione, sia per le opere di urbanizzazione che di sostenibilità.

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

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

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

- a) esercitare il ruolo di referente comunale nel rapporto con il RUP, Direttore dei lavori ed il Collaudatore;



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

Art. 18 - Agibilità degli edifici

18.1. L'agibilità (anche parziale) potrà essere certificata anche per fabbricati o porzioni funzionalmente autonome, ma in ogni caso dopo:

- a) l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) la costituzione dei vincoli di uso pubblico previsti all'art. 6, mediante atto pubblico registrato e trascritto dopo i necessari frazionamenti;
- c) l'approvazione del collaudo o la messa in esercizio delle opere di sostenibilità, quest'ultima a seguito di consegna anticipata di cui all'art. 230 del D.P.R. 207/2010, per le opere di cui all'art. 10.3. lettere da a) a f).

Art. 19 - Rettifiche. Limiti di flessibilità

19.1. Le parti danno atto che eventuali errori catastali, imprecisioni degli elaborati grafici e qualsiasi altra difformità rispetto ai dati reali non pregiudicheranno la piena validità ed efficacia della presente convenzione e comporteranno solamente obbligo di rettifica secondo buona fede.

19.2. Rispetto al Progetto convenzionato col presente atto, potranno essere introdotte con varianti al progetto edilizio e senza necessità di riedizione o di variazione del procedimento o di ulteriore convenzionamento:

- 1) mere trasposizioni di spazi e di funzioni, compreso il parcheggio interrato a uso pubblico, purché a parità di superfici e destinazioni e senza riduzione delle superfici per servizi;
- 2) limitate modificazioni ai dati quantitativi e alle previsioni di cui al progetto o alla presente convenzione, purché dette modificazioni non contrastino coi criteri generali informativi posti alla base del progetto e non comportino, in caso di trasposizione fra destinazioni nell'ambito della superficie utile lorda complessiva (che resta invariata), un incremento della sola superficie commerciale superiore al 10%, fermo restando il limite di media struttura di vendita e salva l'ipotesi dell'utilizzo in variante della potenzialità edificatoria residua di cui al seguente n. 3.
- 3) l'utilizzo della potenzialità edificatoria (~~SUL~~) di volume residuo, corrispondente alla differenza fra quello esistente ante intervento di cui alla lettera a) delle



premesse e quello di progetto, potenzialità residua che resta disponibile a norma e nei limiti di cui al precedente art. 10, comma 6.

19.3. Laddove le modifiche apportate ai sensi del comma 19.2 comportino la necessità di ulteriori spazi a parcheggio o per altri servizi, il Soggetto Attuatore dovrà reperirli vincolando all'uso pubblico gli spazi privati occorrenti.

19.4. Modificazioni percentuali superiori o diverse dai parametri di cui al punto 19.2 costituiscono variante e il Comune, ricorrendone i presupposti, potrà richiedere un nuovo convenzionamento.

Art. 20 - Trasferimento a terzi

20.1. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore o l'avente causa trasferisca a terzi, in tutto o in parte, la proprietà degli immobili oggetto della presente convenzione, sarà tenuto a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli obblighi assunti nei riguardi del Comune di Verona non ancora soddisfatti alla data del trasferimento, e ad impegnare i propri aventi causa a subentrare, ciascuno per la sua quota di propria età, negli obblighi assunti verso il Comune e a prestare corrispondenti garanzie. Il Soggetto Attuatore o l'avente causa dovranno inoltre comunicare tempestivamente al Comune il subentro dei suddetti terzi acquirenti.

20.2. Il Soggetto Attuatore non sarà liberato, totalmente o pro quota, dagli obblighi assunti fino a quando l'avente causa non avrà prestato idonee garanzie di primari istituti assicurativi o bancari previste a suo carico.

Art. 21 - Spese e regime fiscale

21.1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile e in particolare dei benefici di cui alla L. 28.01.1977, n. 10 e successive modifiche. Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente Convenzione.

21.2. Gli obblighi contenuti nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico del Soggetto Attuatore ed a favore del Comune.



