Comune di Verona

Urbanistica
Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa

LINEE GUIDA E GRAFIE UNIFICATE PER LA PRESENTAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

FORMATO ELABORATI E SCALE DI RAPPRESENTAZIONE

Le tavole grafiche, relative ai fascicoli 1, 2, 3, 7, 8, vanno redatte in formato di stampa A3 (in caso di effettiva necessità è consentito utilizzare per alcune tavole il formato A3 allungato/A2); le tavole non grafiche, relative ai temi 4, 5, 6, 9, 10, 11, vanno redatte in formato A4;

In considerazione delle diversa ampiezza e caratteristiche degli ambiti di trasformazione non vengono stabilite delle scale di rappresentazione a priori: le tavole di inquadramento potranno essere rappresentate alla scala 1:1000 o 1:2000, la cartografia o planivolumetrico alla scala 1:500/1:250/1:200, le opere di urbanizzazione alla scala 1:500/1:250/1:200 con dettagli a scala 1:100 e maggiori.

Comune di Verona

Provincia di Verona

TITOLO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

"DENOMINAZIONE"

SCHEDA NORMA n° XXX

FASCICOLO

INQUADRAMENTO 1

TAVOLE

1.1 PLANIMETRIA CATASTALE
1.2 ESTRATTO PREVISIONI DEL PI
1.3 ELENCO VINCOLI
1.4 RAPPRESENTAZIONE VINCOLI
1.5 PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO

GRUPPO DI LAVORO

committenti	progettista	ulteriori figure professionali

AGGIORNAMENTI

data	num.rev.

1 FASCICOLO
INQUADRAMENTO

TAVOLA
1.1 PLANIMETRIA CATASTALE

SCALA 1:5

ELABORATO
1.1.A VISURE

FASCICOLO	1	INQUADRAMENTO
TAVOLA	1.1	**PLANIMETRIA CATASTALE**

Va rappresentato su planimetria catastale il perimetro dell'ambito individuato con scheda norma ed il perimetro dell'ambito di intervento proposto con il PUA, che può differenziarsi dal primo in applicazione dei criteri di flessibilità di cui ai commi b) e c) dell'art. 4 delle NTO del PI, nonché le aree extra ambito necessarie al fine di una corretta progettazione urbanistica.
L'elaborato contiene inoltre la/le visure catastali, una tabella riassuntiva delle proprietà con i nominativi, gli estremi catastali e la superficie dei mappali coinvolti
Questa tabella potrà inoltre essere utilizzata ai fini di esplicitare l'eventuale requisito del possesso di una maggioranza "qualificata" in capo ai richiedenti per ottenere l'adozione del Piano ai sensi comma 6° dell'art. 20 della L.R. 11/04

Dati identificativi catastali

N.B. - Elenco mappali oggetto dell'accordo di pianificazione stipulato in data 10 Gennaio 2013

COMUNE DI VERONA - Fg.55

Mapp.	Sup. Catastale	Qualità/ Classe		Sup. Reale	Proprietari/o
1304	1.092 mq	seminat. arbor.	1	1.089 mq	Bellé Luisa Negrini Severino
1303	1.463 mq	seminat. arbor.	1	1.567 mq	Bertagnoli Amalia
1026	1.268 mq	seminat. arbor.	1	2.317 mq	Todeschini Roberto Cugildi Stefano Zocca Giorgia *(Nuovi Proprietari)*
986	930 mq	seminat. arbor.	1		
984	535 mq	seminat. arbor.	1	785 mq	Lorenzi Luciana Papavero Michela Papavero Vittorio
995	210 mq	seminat. arbor.	1		
1023	1.240 mq	seminat. arbor.	1	2.283 mq	Panarotto Enrica Panarotto Paolo Vincenzi Renata
983	715 mq	seminat. arbor.	1		
183	300 mq	vigneto	1		
982	428 mq	seminat. arbor.	1	610 mq	Grazioli Paolina Rizzi Giovanna, Nicola, Paolo e Stefano
993	210 mq	vigneto	1		
990	78 mq	seminat. arbor.	1	64 mq	Bertagnoli Amalia Cugildi Stefano Todeschini Roberto Zocca Giorgia
TOTALI	**8.469 mq**			**8.715 mq**	

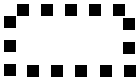
VARIAZIONE DI SUPERFICIE - Max 10%

	Superficie ambito SCHEDA NORMA N.119	8.724 mq
	Incremento max. ammissibile (8.724x10/100)	872,40 mq
	Superficie Nuovo Ambito PUA	**8.715 mq**



FASCICOLO 1

1.1 PLANIMETRIA CATASTALE 1:1000



AMBITO SCHEDA NORMA



AMBITO PUA



EXTRA AMBITO DI PROPRIETA' DI TERZI

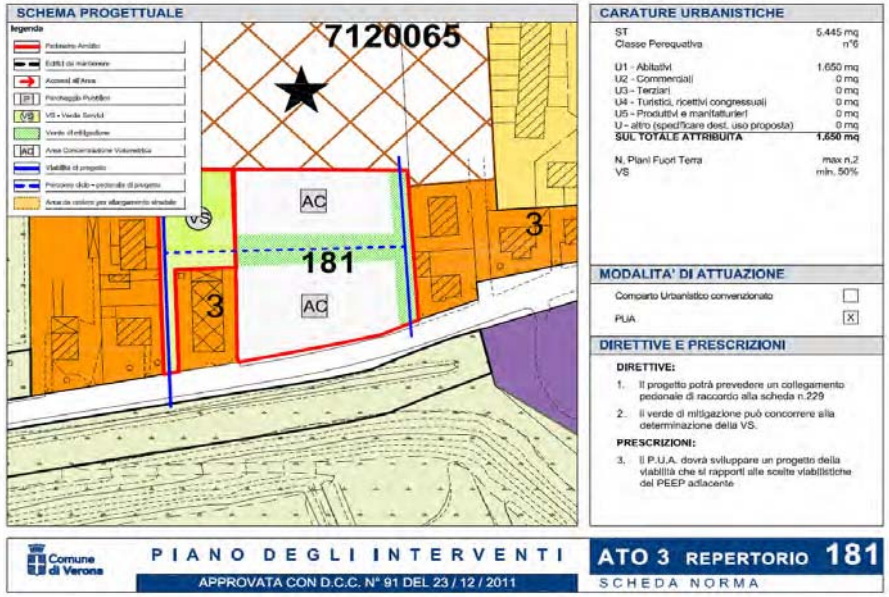


EXTRA AMBITO DI PROPRIETA' COMUNALE

TABELLA 1.1 - PROPRIETA' (EXCEL)

FASCICOLO	1	**INQUADRAMENTO**
TAVOLA	1.2	**ESTRATTO PREVISIONI DEL PI**

Riporta gli estratti delle previsioni operative del Piano degli Interventi (scheda norma, aree residue, art. 114, tessuti perimetrati) e relativi repertori normativi.



REPERTORIO NORMATIVO -SEZIONE 1
II° lavoro

Nr. Progr.	Nr. Repertorio	ATO	DISCIPLINA ECOLOGICA - AMBIENTALE ART. 8 NTO				QUOTA ERS (SUL)	ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI
			Superficie permeabile territoriale	Superficie permeabile fondiaria	Densità arborea (Da)	Densità arbustiva (Dar)		
38	179	3	30%	30%	3 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	3 arbusti/100 mq		La modifica del perimetro d'ambito, nonché delle caratture urbanistiche, dovranno essere avvallati da un atto di rinuncia da parte dei proprietari del mapp.270 FG 246, di cui si chiede lo stralcio, con prescrizione che prima della sottoscrizione dell'accordo sia prodotto un atto di rinuncia da parte dei proprietari del mapp.270 fg 246. La mancata partecipazione del mapp.270 FG 246 all'accordo comporterà, con la decadenza della previsione operativa, come previsto dalle NTO del PI, l'applicazione per tale ambito della disciplina regolativa del PI.
39	181	3	30%	30%	3 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	3 arbusti/100 mq		
					2 alberi/100 mq			

Nr. Rep.	Superficie intervento	SMALTIMENTO PREVALENTE			
		accumulo	immission	accumulo	immissione
31(*)	1405,00	si	si	si	no
32	1390,00	si	no	si	no
34	5900,00	si	no	si	no
36(##)	447,00	si	no	si	no
40	4220,00	si	no	si	no
55	1870,00	si	no	si	no
67	7300,00	si	no	si	no
77	7933,00	-	-	-	-
98	5000,00	si	no	si	no
114	2250,00	si	no	si	no
148(X)	1338,00	si	no	si	no
153	3659,00	-	-	-	-
178	7050,00	si	no	si	si
179	2335,00	si	no	si	si
181	5445,00	si	no	si	si
183	2100,00	si	no	si	no

Nr. Rep.	BUONE PRATICHE COSTRUTTIVE				
	vasca prima pioggia	recupero acque piovane	smaltimento con caditoie drenanti (4)	tetti verdi	parcheggi grigliati
31(*)	si	si	si	si	si
32	si	si	si	si	si
34	si	si	si	si	si
36(##)	si	si	si	si	si
40	si	si	si	si	si
55	si	si	si	si	si
67	si	si	si	si	si
77	si	si	si	si	si
98	si	si	si	si	si
114	si	si	si	si	si
148(X)	si	si	si	si	si
153	si	si	si	si	si
178	si	si	si	si	si
179	si	si	si	si	si
181	si	si	si	si	si
183	si	si	si	si	si

Nr. Rep.	Superficie intervento (mq)	Volume invaso (metodo invaso) (mc)	Volume invaso da PAT (mc)	INVASO PREVALENTE				ASSEVERAZIONE
				vasca laminazione	sovradimensionamento delle condotte	bacino di ritenzione	bacino e fosso d'infiltrazione (2)	
31(*)	1405,00	7,43	68,48	si	si	si	si	SI
32	1390,00	18,72	67,75	si	si	si	si	
34	5900,00	90,92	287,57	si	si	si	si	
36(##)	447,00	3,47	21,79	si	si	si	si	
40	4220,00	83,46	205,68	si	si	si	si	
55	1870,00	30,25	91,14	si	si	si	si	
67	7300,00	47,03	355,80	si	si	si	si	
77	7933,00	-	-	-	-	-	-	SI
98	11957,00	410,69	582,78	si	si	si	si	
114	2250,00	12,18	109,67	si	si	si	si	
148(X)	1338,00	16,88	65,21	si	si	si	si	
153	3659,00	-	-	-	-	-	-	SI
178	7050,00	55,58	343,62	si	si	si	si	
179	2335,00	31,44	113,81	si	si	si	si	
181	5445,00	107,69	265,39	si	si	si	si	
183	2100,00	28,28	102,35	si	si	si	si	
186	2845,00	50,99	138,67	si	si	si	si	
192	5600,00	110,76	272,94	si	si	si	si	
198	20950,00	165,17	1021,10	si	si	si	si	

FASCICOLO	1	INQUADRAMENTO
TAVOLA	1.3	**ELENCO DEI VINCOLI**

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- *Art. 27. Beni paesisici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *Art. 27. Beni paesisici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004,*
- *art. 142 lett. G - Zone boscate ;*
- *Art. 30. Vincolo idrogeologico – forestale;*
- *Art. 31. Vincolo sismico classe 3;*
- *Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;*
- **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
  - *Unità C: vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata;*

- nella Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio

- *Art. 137. Ambito per la formazione del parco delle colline;*
- ***Art. 57. Elementi di natura paesaggistico ambientale***
- *Art. 27. Vincolo paesaggistico D.L.gs 42/2004 Zone boscate;*
- *Art. 27. Crinali;*
- *Art. 45. Aree boscate o destinate a rimboschimento;*
- ***Art. 57. Elementi di natura storica***
- *Art. 57. Paesaggio storico;*

- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio

- *Art. 57. Unità di paesaggio:*
  - *5 – Ambiti della pianura valliva (tra versanti collinari);*
- *Art. 137. Ambito per la formazione del parco delle colline veronesi;*

- nella Tavola n.3.1 – Rete ecologica - Ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale

- ***Art. 58 c. 7, let. b) Eccezionalità floro-faunistiche:***
  - *Prati aridi con potenziale presenza di habitat 6210;*

- ***Art. 58 c. 7, let. c) Aree boscate e grandi alberi:***
  - *Zone boscate;*

- nella Tavola n.3.2 – Rete ecologica – Zonizzazione degli ambiti

- *Temi della rete ecologica:*
- *Art. 61. Area di connessione naturalistica – ambito delle colline e fondovalle;*

Si tratta di un elenco, non una rappresentazione, dei vincoli, delle prescrizioni, delle direttive del PI e degli ulteriori vincoli presenti sull'ambito, quali ad esempio servitù di passo, rispetti idrogeologici, ferroviari etc.

FASCICOLO	1	**INQUADRAMENTO**
TAVOLA	1.4	**RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI**

E' la rappresentazione grafica dell'ambito di intervento del PUA con vincoli, prescrizioni, direttive significative per il progetto.
In questa tavola andranno altresì rappresentati altri aspetti di diritto quali le servitù di passo, fasce di rispetto elettrodotti, fasce di rispetto ferroviario, ecc.

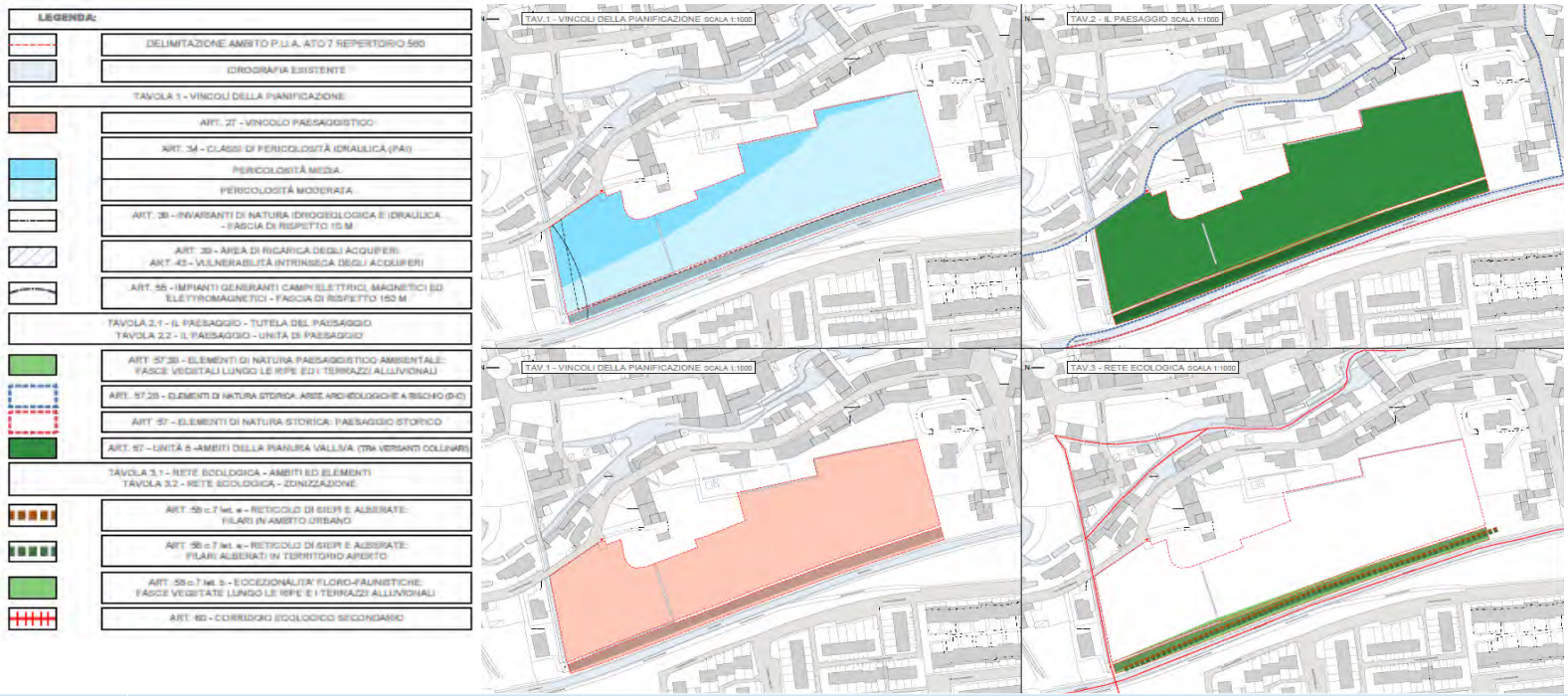


TAVOLA	1.5	**PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO**

Tale tavola va prodotta solo in caso di attivazione di procedure espropriative.

FASCICOLO	2	**ANALISI URBANISTICA**
TAVOLA	2.1	**MOBILITA' E SERVIZI**

Riporta un'ampia area estesa almeno agli isolati limitrofi all'ambito di intervento con rappresentati i sensi di marcia, i parcheggi esistenti, le piste ciclo-pedonali, il trasporto pubblico, la raccolta rifiuti, il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche – impianti sportivi, scuole, edifici di culto, parchi urbani, giardini di quartiere,ecc - .

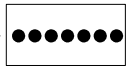
FASCICOLO 2

2.1 MOBILITA' E SERVIZI 1:2000 - 1:1000 - 1:500

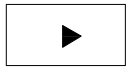

AMBITO PUA


EXTRA AMBITO


SENSO DI MARCIA


PISTA CICLABILE/CICLOPEDONALE

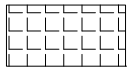

PERCORSO PEDONALE/ MARCIAPIEDE

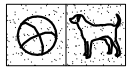

ACCESSO CARRAIO

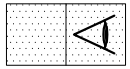

ACCESSO PEDONALE

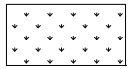


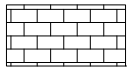
FERMATE TRASPORTO PUBBLICO

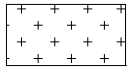

PARCHEGGIO

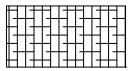

PARCO GIOCHI DI QUARTIERE / AREA CANI


PARCO URBANO / BELVEDERE


IMPIANTO SPORTIVO


SCUOLA


EDIFICIO DI CULTO


RACCOLTA RIFIUTI

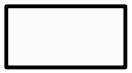
FASCICOLO	2	**ANALISI URBANISTICA**
TAVOLA	2.2	**RETI ESISTENTI**

Rappresenta gli impianti tecnologici, le reti e i sottoservizi esistenti. Si suggerisce che la tavola si componga di più elaborati con la rappresentazione delle diverse reti distinte.

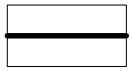
FASCICOLO 2

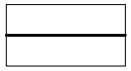
2.2 RETI ESISTENTI 1:1000 - 1:500 - 1:200

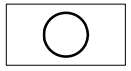
2.2.A FOGNATURA


AMBITO PUA


EXTRA AMBITO


COLLETTORE FOGNARIO PRINCIPALE


COLLETTORE FOGNARIO SECONDARIO


POZZETTO ESISTENTE

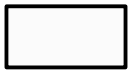


STAZIONE DI SOLLEVAMENTO ESISTENTE

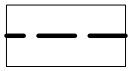
FASCICOLO 8

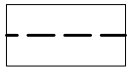
8.4 RETI DI PROGETTO 1:1000 - 1:500 - 1:200

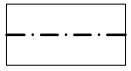
8.4.A FOGNATURA


AMBITO PUA


EXTRA AMBITO


COLLETTORE FOGNARIO PRINCIPALE


COLLETTORE FOGNARIO SECONDARIO


ALLACCIAMENTO PVC


POZZETTO DI PROGETTO



STAZIONE DI SOLLEVAMENTO

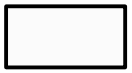


UTENZA - POZZETTO DI ISPEZIONE

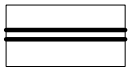
FASCICOLO 2

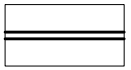
2.2 RETI ESISTENTI 1:1000 - 1:500 - 1:200

2.2.B ACQUEDOTTO

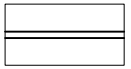

AMBITO PUA

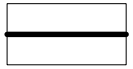

EXTRA AMBITO

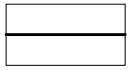

CONDOTTA ESISTENTE


CONDOTTA ESISTENTE

PRINCIPALE


CONDOTTA ESISTENTE


CONDOTTA ESISTENTE


CONDOTTA ESISTENTE

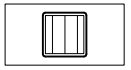
SECONDARIA

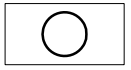

CONDOTTA ESISTENTE

SARACINESCA ESISTENTE


IDRANTE STRADALE


IDRANTE SOTTOSUOLO

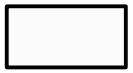

CADITOIA


POZZETTO ESISTENTE

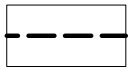
FASCICOLO 8

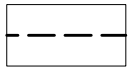
8.4 RETI DI PROGETTO 1:1000 - 1:500 - 1:200

8.4.B ACQUEDOTTO

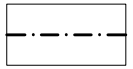

AMBITO PUA


EXTRA AMBITO


CONDOTTA PRINCIPALE


CONDOTTA SECONDARIA

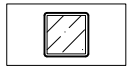
PROGETTO

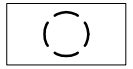

ALLACCIO


SARACINESCA DI PROGETTO


IDRANTE STRADALE


IDRANTE SOTTOSUOLO


CADITOIA


POZZETTO DI PROGETTO

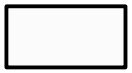


UTENZA

FASCICOLO 2

2.2 RETI ESISTENTI 1:1000 - 1:500 - 1:200

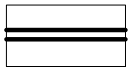
2.2.C METANO



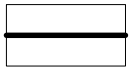
AMBITO PUA



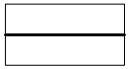
EXTRA AMBITO



CONDOTTA ESISTENTE PRINCIPALE



CONDOTTA ESISTENTE SECONDARIA

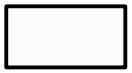


CONDOTTA ESISTENTE ALTRO

FASCICOLO 8

8.4 RETI DI PROGETTO 1:1000 - 1:500 - 1:200

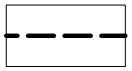
8.4.C METANO



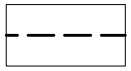
AMBITO PUA



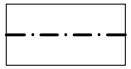
EXTRA AMBITO



CONDOTTA PRINCIPALE DI PROGETTO



CONDOTTA SECONDARIA DI PROGETTO



ALLACCIO

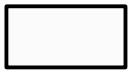


UTENZA

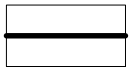
FASCICOLO 2

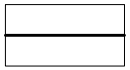
2.2 RETI ESISTENTI 1:1000 - 1:500 - 1:200

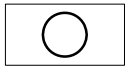
2.2.D ENERGIA ELETTRICA


AMBITO PUA

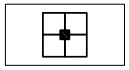

EXTRA AMBITO

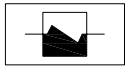

CONDOTTA ESISTENTE MT


CONDOTTA ESISTENTE BT


POZZETTO ESISTENTE


CABINE ESISTENTI DI TRASFORMAZIONE

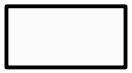

ANTENNA COMUNICAZIONI


ARMADI E SERVIZI TECNICI

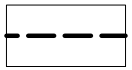
FASCICOLO 8

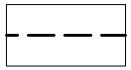
8.4 RETI DI PROGETTO 1:1000 - 1:500 - 1:200

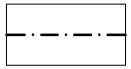
8.4.D ENERGIA ELETTRICA


AMBITO PUA

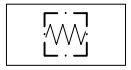

EXTRA AMBITO

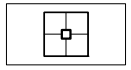

CONDOTTA DI PROGETTO MT

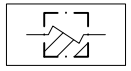

CONDOTTA DI PROGETTO BT


DERIVAZIONE UTENZA PRIVATA


POZZETTO DI PROGETTO


CABINE PROGETTO DI TRASFORMAZIONE


ANTENNA COMUNICAZIONI DI PROGETTO


ARMADI E SERVIZI TECNICI DI PROGETTO

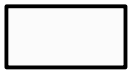


UTENZA

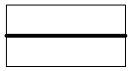
FASCICOLO 2

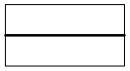
2.2 RETI ESISTENTI 1:1000 - 1:500 - 1:200

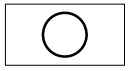
2.2.E ACQUE METEORICHE

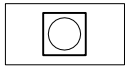

AMBITO PUA


EXTRA AMBITO

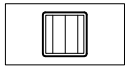

CONDOTTA ESISTENTE


CONDOTTA ESISTENTE


POZZETTO ESISTENTE


POZZETTO DECANTATORE ESISTENTE

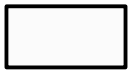

POZZO PERDENTE ESISTENTE


CADITOIA ESISTENTE

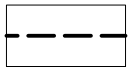
FASCICOLO 8

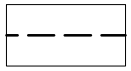
8.4 RETI DI PROGETTO 1:1000 - 1:500 - 1:200

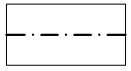
8.4.E ACQUE METEORICHE


AMBITO PUA

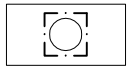

EXTRA AMBITO

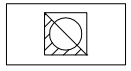

CONDOTTA DI PROGETTO

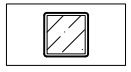

CONDOTTA DI PROGETTO

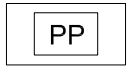

SIFONAMENTO


POZZETTO DI PROGETTO


POZZETTO DECANTATORE DI PROGETTO


POZZO PERDENTE DI PROGETTO


CADITOIA DI PROGETTO



IMPIANTI DI PRIMA PIOGGIA

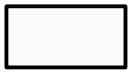


UTENZA

FASCICOLO 2

2.2 RETI ESISTENTI 1:1000 - 1:500 - 1:200

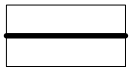
2.2.F TELECOM



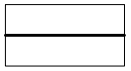
AMBITO PUA



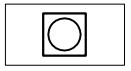
EXTRA AMBITO



TUBAZIONE PRINCIPALE ESISTENTE



TUBAZIONE SECONDARIA ESISTENTE

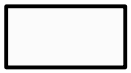


POZZETTO ESISTENTE

FASCICOLO 8

8.4 RETI DI PROGETTO 1:1000 - 1:500 - 1:200

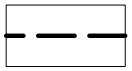
8.4.F TELECOM



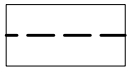
AMBITO PUA



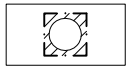
EXTRA AMBITO



TUBAZIONE PRINCIPALE DI PROGETTO



TUBAZIONE SECONDARIA DI PROGETTO



POZZETTO DI PROGETTO

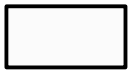


COLONNINA DISTRIBUZIONE

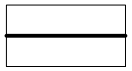
FASCICOLO 2

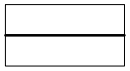
2.2 RETI ESISTENTI 1:1000 - 1:500 - 1:200

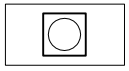
2.2.G ILLUMINAZIONE PUBBLICA

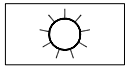

AMBITO PUA

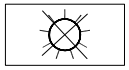

EXTRA AMBITO


CONDOTTA ESISTENTE


CONDOTTA ESISTENTE


POZZETTO ESISTENTE


PUNTO LUCE ESISTENTE

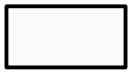

PUNTO LUCE ESISTENTE DA RIMUOVERE


PALO ENERGIA ELETTRICA ESISTENTE

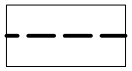
FASCICOLO 8

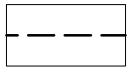
8.4 RETI DI PROGETTO 1:1000 - 1:500 - 1:200

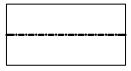
8.4.G ILLUMINAZIONE PUBBLICA

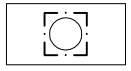

AMBITO PUA

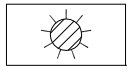

EXTRA AMBITO


CONDOTTA DI PROGETTO

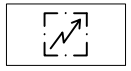

CONDOTTA DI PROGETTO


CAVIDOTTO INTERRATO DI PROGETTO


POZZETTO DI PROGETTO


PUNTO LUCE DI PROGETTO


PALO ENERGIA ELETTRICA DI PROGETTO


ARMADIO/QUADRO

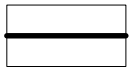
FASCICOLO 2

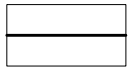
2.2 RETI ESISTENTI 1:1000 - 1:500 - 1:200

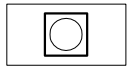
2.2.H IRRIGAZIONE PUBBLICA


AMBITO PUA


EXTRA AMBITO


CONDOTTA ESISTENTE


CONDOTTA ESISTENTE


POZZETTO TIPO 1 ESISTENTE


POZZETTO TIPO 2 ESISTENTE

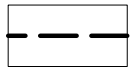
FASCICOLO 8

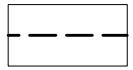
8.4 RETI DI PROGETTO 1:1000 - 1:500 - 1:200

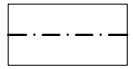
8.4.H IRRIGAZIONE PUBBLICA


AMBITO PUA

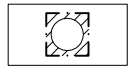

EXTRA AMBITO

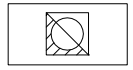

CONDOTTA DI PROGETTO

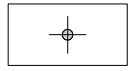

CONDOTTA DI PROGETTO

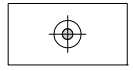

ALA GOCCIOLANTE

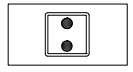

ANELLO GOCCIOLANTE

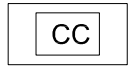

POZZETTO TIPO 1 DI PROGETTO


POZZETTO TIPO 2 DI PROGETTO


IRRIGATORE STATICO


IRRIGATORE DINAMICO


CENTRALINA



CONTATORE

FASCICOLO	2	**ANALISI URBANISTICA**
TAVOLA	3.1	**CARTOGRAFIA**

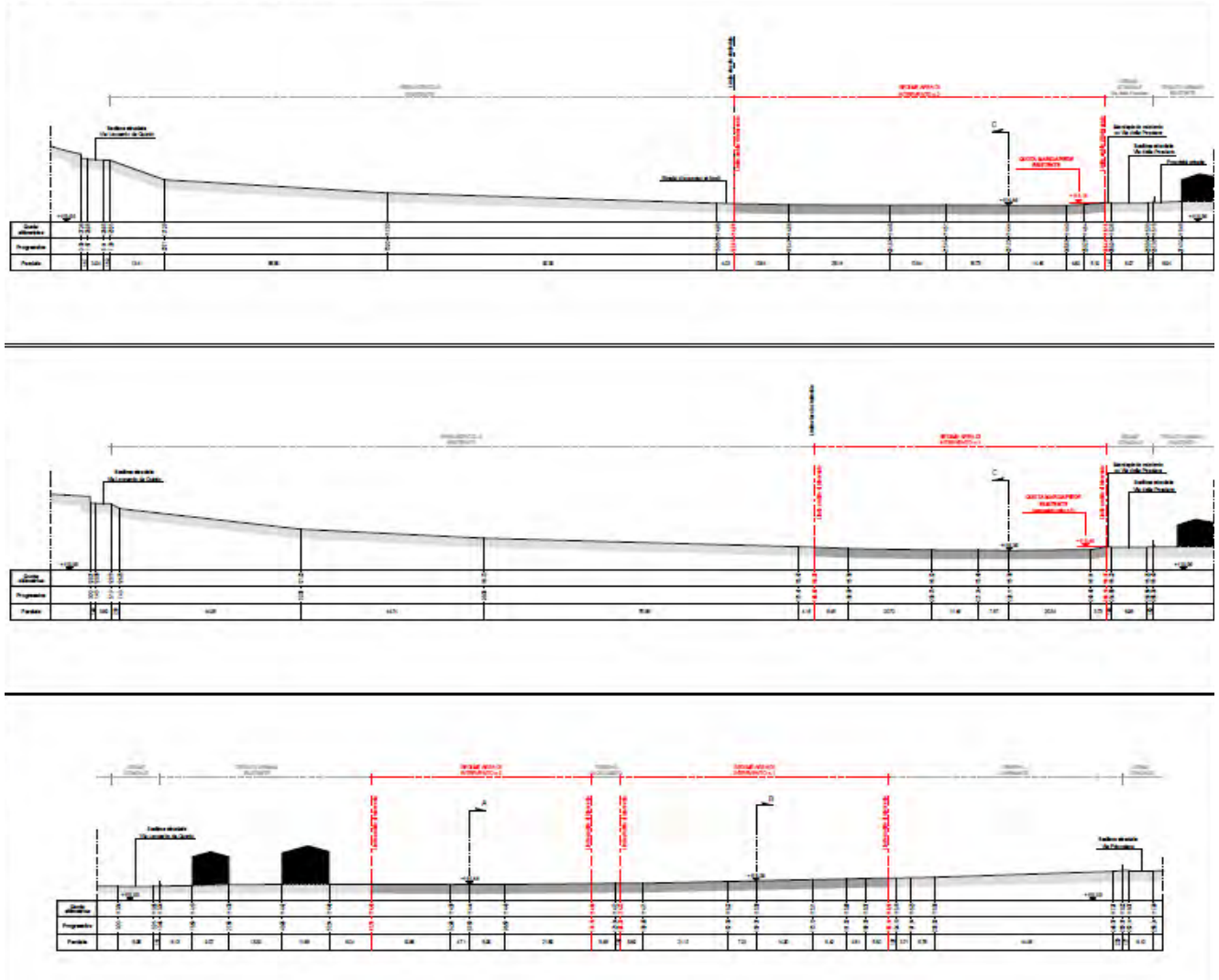
Si tratta di un'importante tavola di analisi dello stato di fatto che rende conto delle reali condizioni del terreno e della presenza in esso di manufatti od elementi naturali. E' redatta o riporta il rilevo topografico.

E' importante che la tavola sia ricca di contenuti, rappresentando tutti gli elementi fisici che caratterizzano in maniera significativa l'area. Vanno perciò rilevati fossi, recinzioni, alberature ed elementi vegetazionali significativi, limiti delle strutture stradali quali il ciglio dell'asfalto, banchina,, marciapiedi o percorsi consolidati, fabbricati, pali e tralicci di linee aeree e la loro natura, rilevati arginali, corsi d'acqua, pozzetti di sottoservizi, cabine o armadi di servizi tecnici, ecc. In caso di significative depressioni o rilevati sarà utile riportare una rappresentazione a curve di livello con indicazione della relativa equidistanza.

La cartografia dello stato di fatto deve riguardare anche le zone immediatamente limitrofe all'area oggetto di PUA per coglierne le caratteristiche planoaltimetriche, la presenza e altezza dei fabbricati, i collegamenti viari per progettare correttamente i relativi raccordi, ecc.

FASCICOLO	2	**ANALISI URBANISTICA**
TAVOLA	3.2	**SEZIONI**

Vanno rappresentate minimo 2 sezioni longitudinali e 2 sezioni trasversali quotate ed estese oltre ai confini dell'ambito e fino a comprendere gli edifici e gli elementi orografici limitrofi.



FASCICOLO	4	ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA
TAVOLA	4.1	**ANALISI GEO-IDOGEOLOGICA**

Il documento contiene le analisi di tipo geologica, geomorfologica, idrogeologico e sismico a firma di tecnici abilitati a firma di tecnici abilitati. La tavola si comporrà di più elaborati.

TAVOLA	4.2	**COMPATIBILITA' IDRAULICA**

L'elaborato contiene lo studio di compatibilità idraulica a firma di un tecnico abilitato.

FASCICOLO	5	RELAZIONI
TAVOLA	5.1	**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

L'elaborato descrive le opere di interesse pubblico e di carattere privato proposte dal PUA senza verifiche quantitative.
(vedi suc.tav.7.1).

TAVOLA	5.2	**SCREENING VIABILISTICO**

L'elaborato analizza lo stato in essere della viabilità ai fini della valutazione della necessità di redigere uno studio di impatto viabilistico. L'analisi deve tener conto anche delle trasformazioni limitrofe programmate dal PI.

TAVOLA	5.3	**ANALISI DI IMPATTO VIABILISTICO**

L'analisi costituisce un confronto dei livelli di servizio ante e post opera delle principali strade fino alle intersezioni con la rete viabile principale. Deve tener conto degli effetti cumulativi dovuti ad insediamenti vicini presenti ed in previsione.

FASCICOLO	6	**SCREENING VINCA**
TAVOLA	6.1	**SCREENING VINCA**

Costituisce lo screening secondo Linee guida di cui alla DGR 3173/2006 e alla DGR 2299/2014.

FASCICOLO	7	PLANIVOLUMETRICO
TAVOLA	7.1	DATI

L'elaborato si compone di tabelle con riportati i dati stereometrici di progetto in raffronto con i valori di norma.

Carature Urbanistiche SCHEDA NORMA 119		
ST	Superficie Territoriale Ambito	8.724 mq
SUL	Superficie Utile Lorda ammissibile	1.350 mq
UT	Indice Utilizzazione Territoriale	0,15 mq/mq
VS	Verde e Servizi (min. 50% ST)	4.362 mq
P	N. di piani fuori terra	max n° 3
CI	Capacità Insediativa (66,7 mq SUL / ab)	21 ab
SUL (ERS)	Edilizia Residenziale Sovvenzionata (40% SUL)	540 mq
SUL	Superficie Utile Lorda	810 mq

Carature Urbanistiche PARAMETRI DI RIFERIMENTO		
ST	Superficie Territoriale Ambito	8.715 mq
SUL	Superficie Utile Lorda complessiva	1.350 mq
UT	Indice Utilizzazione Territoriale	0,15 mq/mq
VS	Verde e Servizi (min. 50% ST Scheda Norma)	4.362 mq
P	N. di piani fuori terra	max n° 2
CI	Capacità Insediativa (66,7 mq SUL / ab)	21 ab
	Dotazione minima di Servizi (residenza 30 mq / ab) Art.20, comma 2, punto a), NTO del P.I	630 mq
P2	Superficie Parcheggio P2 - Pubblici (1,00 mq/10 mq SUL) Art.14, comma 3, NTO del P.I	135 mq
SPt	Superficie Permeabile Territoriale (30% ST) Art.8, comma 1 N.T.O del P.I	2.617,20 mq
SPf	Superficie Permeabile Fondiaria (30% SF) Art.8, comma 1 N.T.O del P.I	1.813,20 mq
DA DAr	Densità arborea e arbustiva (3 alberi+3Arbusti /100 mq ST) Art.8, comma 1 N.T.O del P.I	n.262 alberi n.262 arbusti

Quantificazione essenze arboree ed arbustive (DA e DAr)		
ST	Superficie Territoriale Ambito (Scheda Norma 119)	8.724 mq
DA	Densità arborea (3 alberi / 100 mq ST)	n.262
DAr	Densità arbustiva (3 arbusti / 100 mq ST)	n.262

Quantificazione essenze arbore ed arbustive Sup.Fondiaria				
Lotto	Superficie Fondiaria	Indice di densità arborea (DA e DAr)	N. Essenze arboree	N. Essenze arbustive
Lotto n.1	996 mq	Densità arborea (3 alberi / 100 mq SF) Densità arbustiva (3 arbusti / 100 mq SF)	n.30	n.30
Lotto n.2	1.370 mq	Densità arborea (3 alberi / 100 mq SF) Densità arbustiva (3 arbusti / 100 mq SF)	n.42	n.42
Lotto n.3	868 mq	Densità arborea (3 alberi / 100 mq SF) Densità arbustiva (3 arbusti / 100 mq SF)	n.26	n.26
Lotto n.4	1.091 mq	Densità arborea (3 alberi / 100 mq SF) Densità arbustiva (3 arbusti / 100 mq SF)	n.33	n.33
Lotto n.5	1.719 mq	Densità arborea (3 alberi / 100 mq SF) Densità arbustiva (3 arbusti / 100 mq SF)	n.52	n.52
TOTALI	6.044 mq		n.183	n.183

DATI DI RIFERIMENTO

DATI DI PROGETTO

Carature Urbanistiche DI PROGETTO IN AMBITO			
VS		Superficie a Verde Pubblico	1.920 mq
		Superficie a Pracheggio Pubblico P2	152 mq
		Superficie Nuovi Marciapiedi	152 mq
		Superficie Pista Ciclabile	49 mq
		Superficie Nuove Strade	398 mq
		Verde di Mitigazione	1.695 mq
TOTALE SUPERFICIE A VERDE E SERVIZI			4.366 mq

Carature Urbanistiche FONDIARIE				
N.	Superficie Fondiaria	SUL/ERS	Verde di Mitigazione	Superficie Permeabile (30%)
Lotto n.1	996 mq	SUL 125 mq ERS 125 mq	278 mq	298,80 mq
Lotto n.2	1.370 mq	SUL 236 mq ERS 117 mq	422 mq	411,00 mq
Lotto n.3	868 mq	ERS 172 mq	228 mq	260,40 mq
Lotto n.4	1.091 mq	SUL 219 mq	263 mq	327,30 mq
Lotto n.5	1.719 mq	SUL 230 mq ERS 126 mq	504 mq	515,70 mq
TOTALI	6.044 mq	1.350 mq	1.695 mq	1.813,20 mq

Verifiche
Verifica VS: **4.366,00 mq > 4.362,00 mq**
Verifica STANDARDS ABITANTE: **2.084,00 mq > 630,00 mq**
Verifica PARCHEGGI PUBBLICI P2: **152,00 mq > 135,00 mq**
Verifica Superficie PERMEABILE AREE PUBBLICHE: **801,30 mq < 1830,50 mq** **N.B - Vedi parere compatibilità idraulica (elaborato n.6) come previsto dall'art.8, comma 1, punto 04 delle NTO del PI**

Quantificazione essenze arboree ed arbustive (DA e DAr) AREA PUBBLICA		
DA	Densità arborea (262 alberi TOTALI - 183 alberi SF)	n.79
DAr	Densità arbustiva (262 arbusti TOTALI - 183 arbusti SF)	n.79

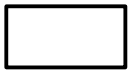
Quantificazione essenze arboree ed arbustive (DA e DAr) AREA PUBBLICA DI PROGETTO		
Essenze arboree	**Tilia cordata** (Tiglio selvatico)	n.7
	Acer campestre (Acero campestre)	n.14
	Corylus colurna (Nocciolo colurno)	n.8
	Olea europea (Ulivo europeo) piante recuperate	n.12
	Cupressus sempervirens (Cipresso)	n.10
	Liriodendron tulipifera aureomarginatum (Liriodendro)	n.7
	TOTALE ESSENZE ARBOREE (Le restanti essenze arboree saranno monetizzate come specificato nel preventivo sommario di spesa)	n.58 da monetizzare n.21
Essenze arbustive	**Syringa vulgaris** (Lillà)	n.20
	Punica granatum (Melograno del fiore)	n.10
	Viburnum tinus (Viburno tino)	n.49
	TOTALE ESSENZE ARBUSTIVE	n.79

FASCICOLO	7	**PLANIVOLUMETRICO**
TAVOLA	7.2	**PROGETTO PLANIVOLUMETRICO**

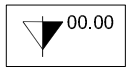
Il planivoumetrico per definizione rappresenta una planimetria ed un volume.
In particolare nel Planivolumetrico sono rappresentate le sagome di massimo inviluppo (tridimensionali) degli edifici oggetto dei successivi permessi di costruire. La tridimensionalità va rappresentata attraverso un'assonometria o attraverso una planimetria con ombre.
Il massimo inviluppo tridimensionale, a seconda del contesto potrà essere più o meno definito, limitandosi a semplici “scatole” (ai quali possono riferirsi una o più simulazioni progettuali oggetto di specifico elaborato all'interno del fascicolo) ovvero, in contesti di pregio, tali inviluppo dovrà sagomarsi con maggior definizione al fine di dimostrare la correttezza dell'inserimento nel contesto dei futuri costruiti.
La tavola dovrà indicare le altezze massime, eventuali allineamenti obbligatori di progetto, le distanze minime dai confini, e la tipologia edilizia, le Unità Minime di Intervento con individuazione di stralci funzionali, se previsti, la quota di caposaldo, gli standard, i passi carrai, le alberature, i bacini di laminazione, ecc.

FASCICOLO 7

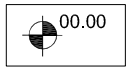
7.2 PROGETTO PLANOVOLUMETRICO 1:500 - 1:200


AMBITO PUA

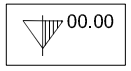

EXTRA AMBITO



CAPOSALDO



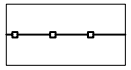
QUOTA DI RILIEVO
(invariata rispetto rilievo)



QUOTA DI SISTEMAZIONE ESTERNA
(riferimento per h edifici)



QUOTA DI PROGETTO

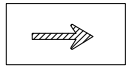

DELIMITAZIONE UMI

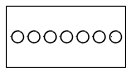

ALLINEAMENTI VINCOLANTI


SAGOMA MAX INGOMBRO F.T.


SAGOMA MAX INGOMBRO INT.
(se diversa dalla FT)


STRADA DI PROGETTO


SENSO DI MARCIA


PISTA CICLABILE/CICLOPEDONALE DI PROGETTO

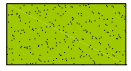


FERMATE TRASPORTO PUBBLICO DI PROGETTO


PARCHEGGIO DI PROGETTO


PERCORSO PEDONALE/ MARCIAPIEDE


ATTRAVERSAMENTI PEDONALI/ PROTETTI


PARCO GIOCHI/VERDE ATTREZZATO



AREA CON VINCOLO A VERDE DI MITIGAZIONE


ACCESSO CARRAIO DI PROGETTO

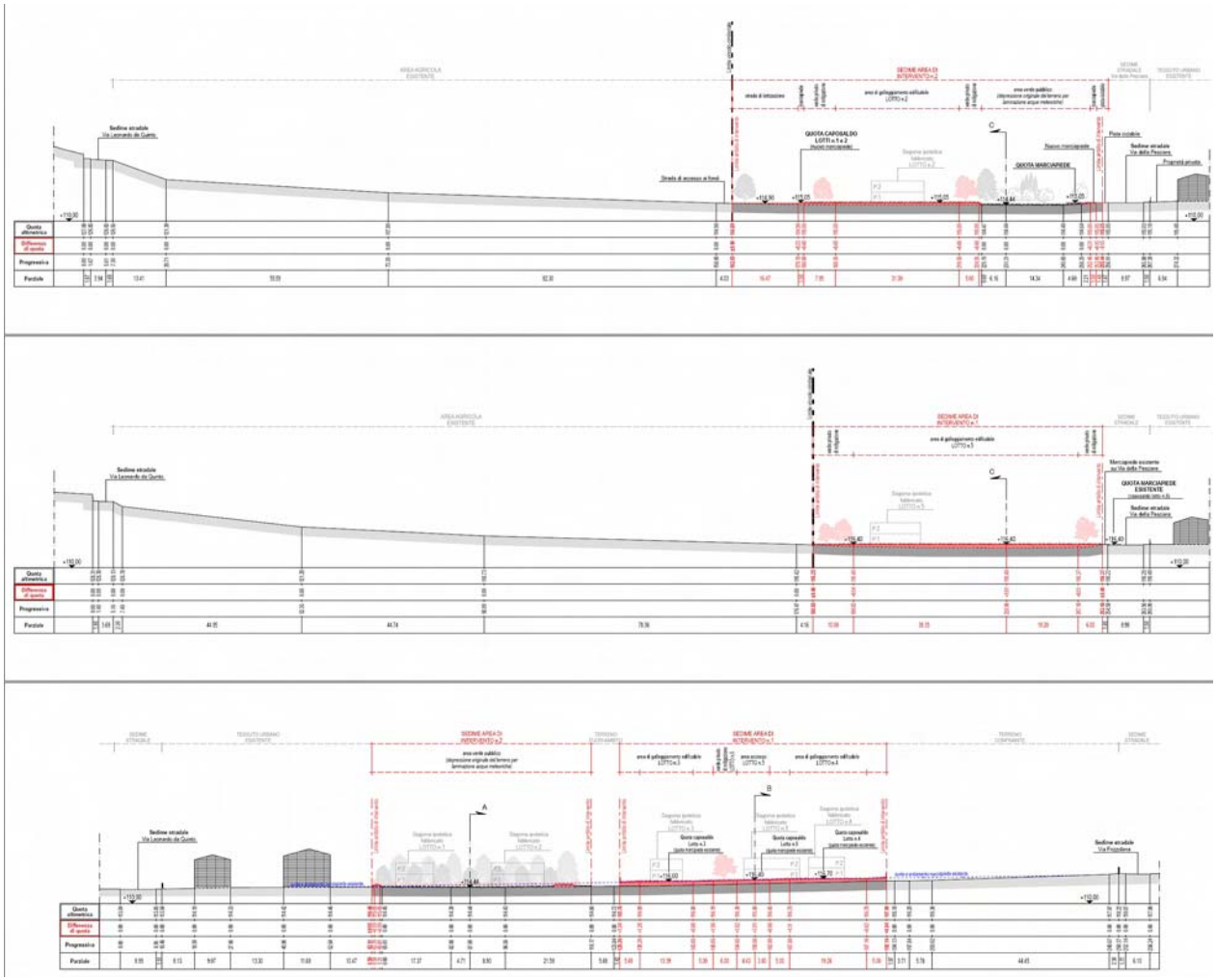

ACCESSO PEDONALE DI PROGETTO


ALBERO


ARBUSTO

FASCICOLO	7	**PLANIVOLUMETRICO**
TAVOLA	7.3	**SEZIONI**

Le sezioni da rappresentare sono le medesime rappresentate nella tavola 3.2 e riportano anche l'andamento originario del terreno ai fini di evidenziare gli sterri e i riporti. Se necessario vanno rappresentati dei dettagli nei punti di confine.



FASCICOLO	7	PLANIVOLUMETRICO
TAVOLA	7.4	**CESSIONI E VINCOLI**

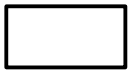
Costituisce la tavola di carattere “amministrativo” e rappresenta il regime delle aree. In essa va rappresentato l'ambito di intervento, le aree da cedere o vincolare ad uso pubblico -quali viabilità, parcheggi, verde- l'area fondiaria da vincolare a verde di mitigazione.

TAVOLA	7.5	**PERMEABILITA'**

La tavola riporta la dimostrazione grafica dell'assolvimento della permeabilità secondo i dati riportati nella tavola 7.1.

FASCICOLO 7

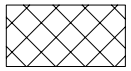
7.4 CESSIONI E VINCOLI 1:1000 - 1:500 - 1:200



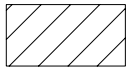
AMBITO PUA



EXTRA AMBITO



AREA IN CESSIONE



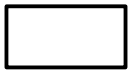
AREA CON VINCOLO AD USO PUBBLICO



AREA CON VINCOLO A VERDE DI MITIGAZIONE

FASCICOLO 7

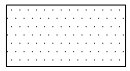
7.5 PERMEABILITA' 1:1000 - 1:500 - 1:200



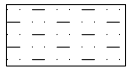
AMBITO PUA = SUPERFICIE TERRITORIALE



EXTRA AMBITO

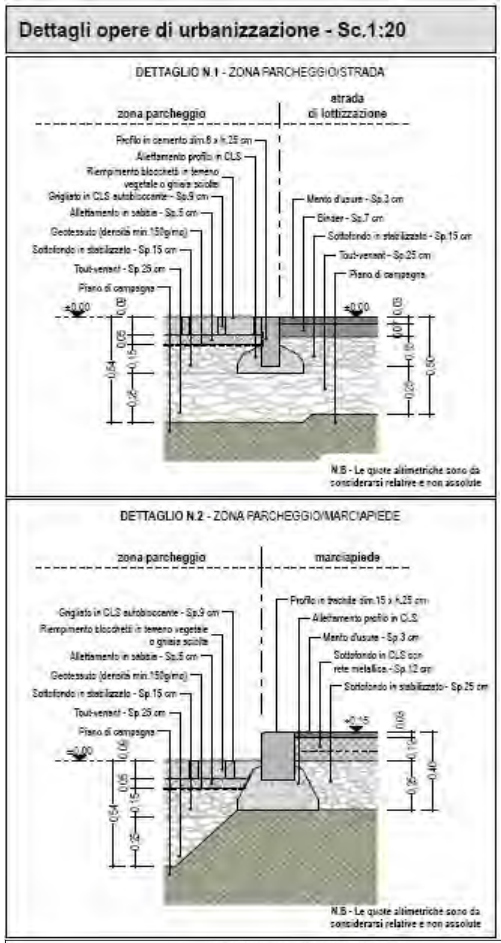


SUPERFICIE FONDIARIA

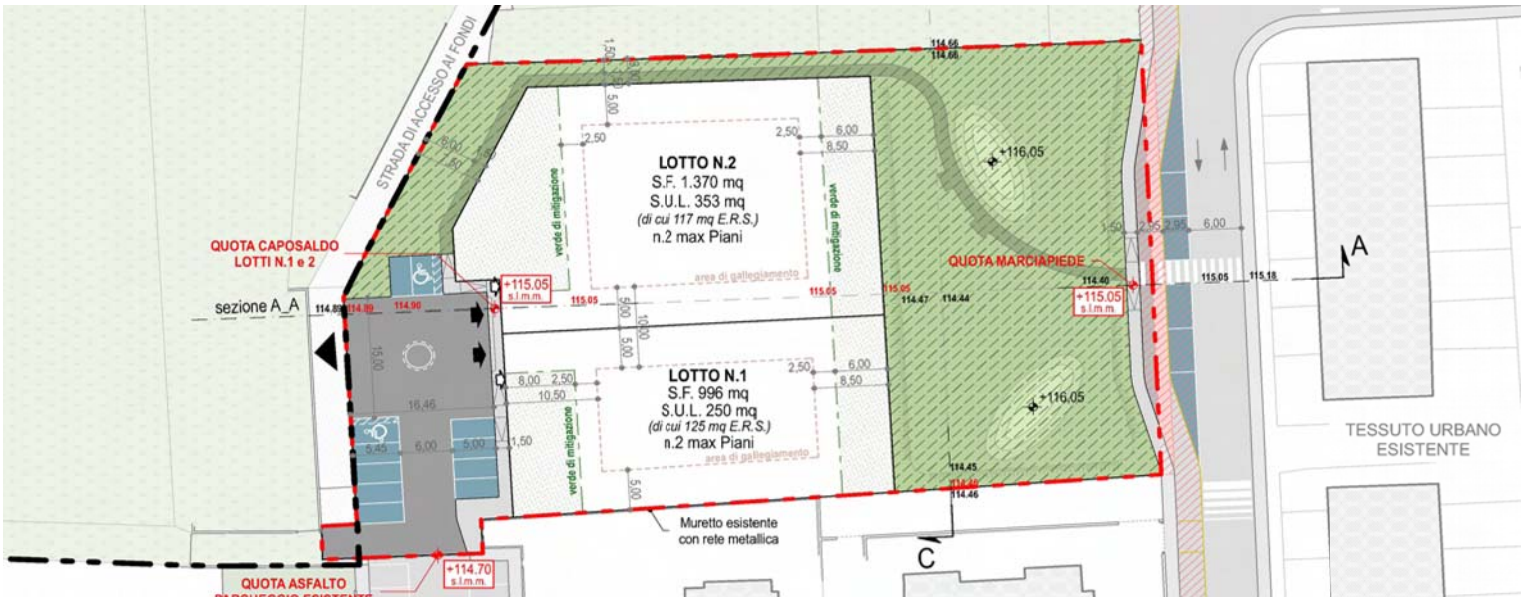


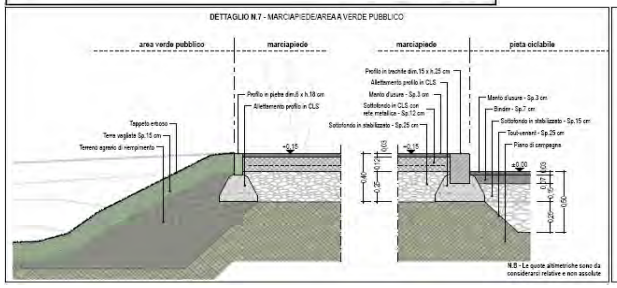
SUPERFICIE PERMEABILE

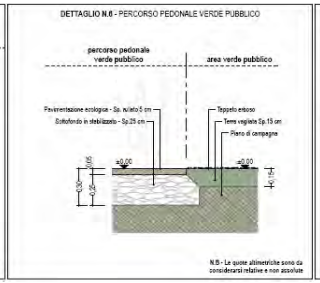
FASCICOLO	8	OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAVOLA	8.1	**PROGETTO DI FATTIBILITA'**

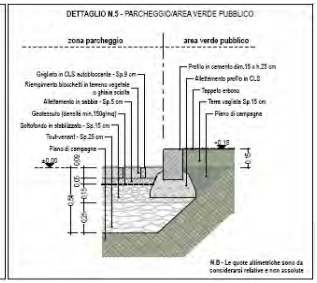


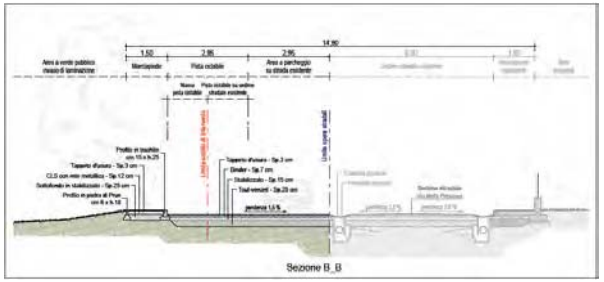
Il progetto di fattibilità definisce gli aspetti tecnici delle opere previste.
La tavola sviluppa il progetto già rappresentato nella Tavola 7.2, fornendo informazioni sulle caratteristiche dimensionali (larghezza strada, marciapiedi, piste ciclabili, ecc., profondità delle aree a verde pubblico, larghezza corsie di manovra dei parcheggi e dimensione degli stalli ...) volumetriche, funzionali, tipologiche, la possibile suddivisione in lotti funzionali, il superamento barriere architettoniche.







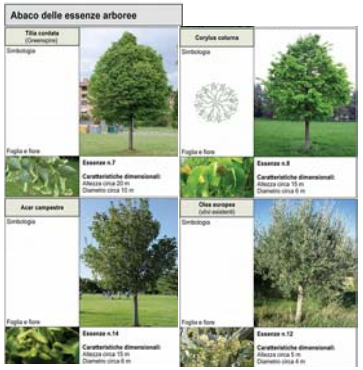


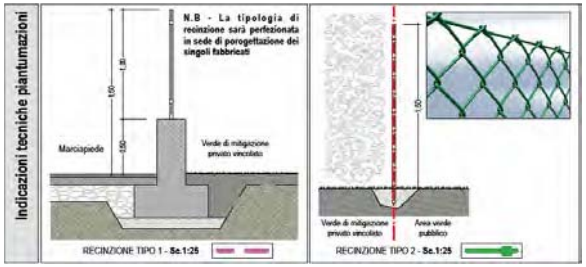


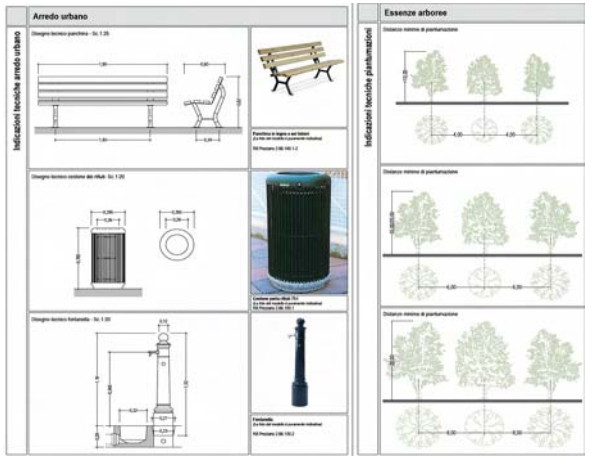
FASCICOLO	8	OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAVOLA	8.2	**PROGETTO DEL VERDE E ARREDO URBANO**

Si tratta di una tavola di progetto del verde pubblico, riportante la quantificazione e la qualificazione degli elementi e degli impianti necessari.









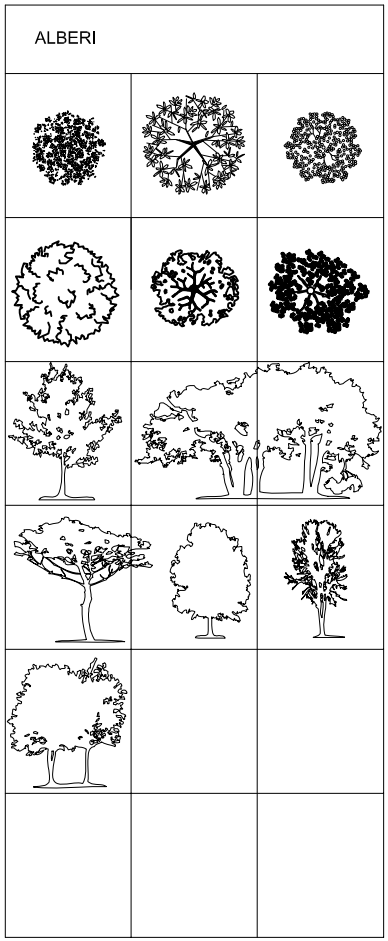
FASCICOLO 8

8.2 PROGETTO DEL VERDE E ARREDO URBANO

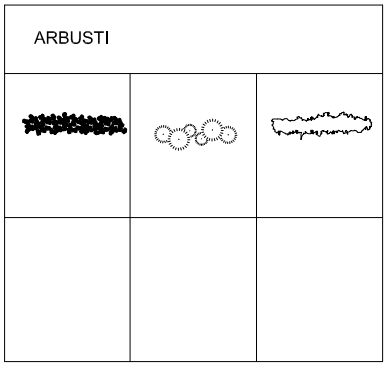
AMBITO PUA

EXTRA AMBITO

ALBERI



ARBUSTI



FASCICOLO 8

8.3 VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE

AMBITO PUA

EXTRA AMBITO

SEGNALI DI PERICOLO



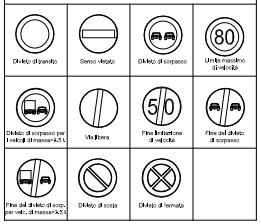
SEGNALI DI PRECEDENZA



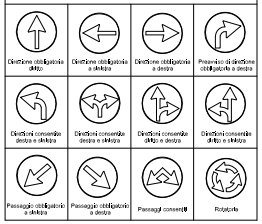
SEGNALI DI PREAVVISO



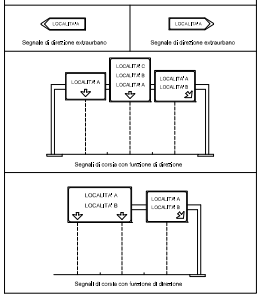
SEGNALI DI DIVIETO



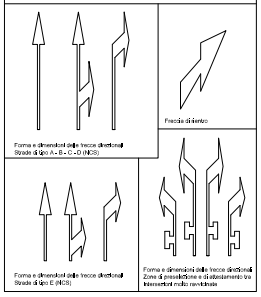
SEGNALI DI OBBLIGO



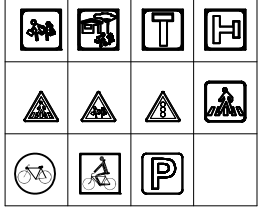
SEGNALI DI DIREZIONE



SEGNALI ORIZZONTALI

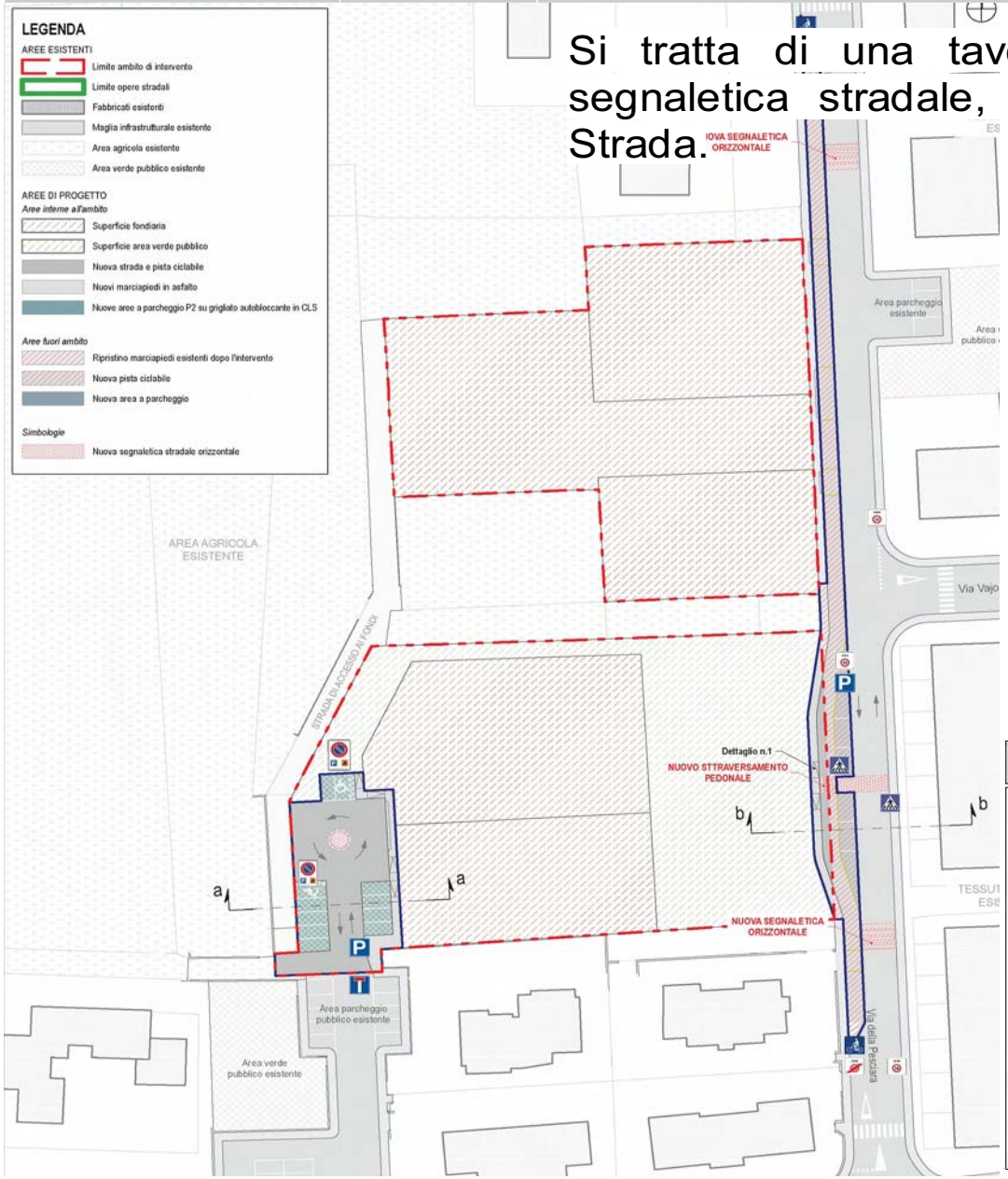


ALTRI

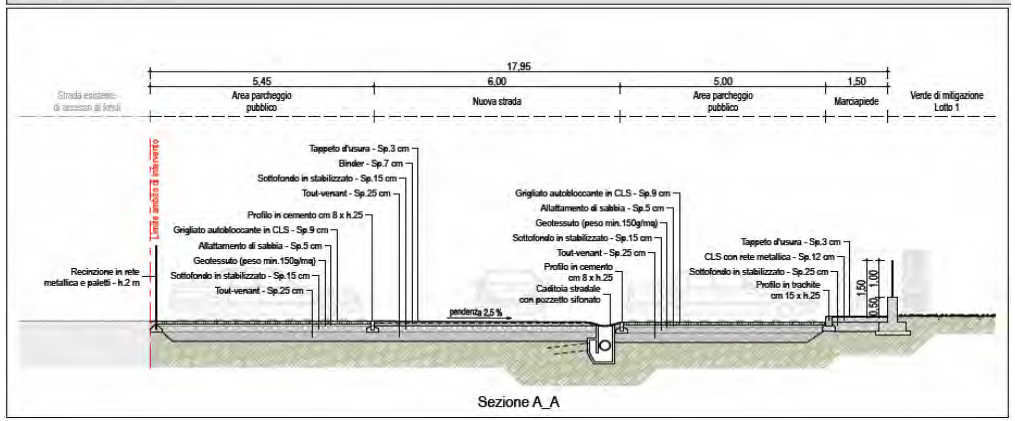


FASCICOLO	8	OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAVOLA	8.3	VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE

Si tratta di una tavola riportante la viabilità di progetto con segnaletica stradale, utilizzando le simbologie del Codice della Strada.



Sezioni stradali



Sezione A_A

FASCICOLO	8	OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAVOLA	8.4	**RETI DI PROGETTO**

La tavola, omologa alla Tavola 2.2, riporta, oltre alle reti di progetto, preferibilmente suddivise per tema, e opere per il collettamento delle acque meteoriche delle aree pubbliche e private e le opere di mitigazione previste dallo studio di compatibilità idraulica corredate da particolari tecnico-costruttivi e/o sezioni tipo esplicative dei materiali e degli spessori utilizzati.
Per ogni opera di urbanizzazione andranno riportati i particolari costruttivi con riferimento alle schede tecniche redatte dalla Direzione Strade e giardini e alle specifiche tecniche di AGSM e Acque Veronesi visionabili nei rispettivi portali.

TAVOLA	8.5	**CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA**

Il capitolato riporta le voci relative al progetto delle opere di urbanizzazione.
Il preventivo sommario di spesa riporta il costo delle opere, gli oneri per la sicurezza, l'onere per il collaudo comprensivo della parcella del collaudatore e l'IVA, al fine della quantificazione dell'importo da garantire attraverso fidejussione.
La voce relativa al costo delle opere va messe in evidenza in quanto voce oggetto di scomputo, da riportare in convenzione.

FASCICOLO	9	**OPERE DI URBANIZZAZIONE**
TAVOLA	9.1	**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

INDICE

1. FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE
2. ELABORATI DEL PUA
3. DEFINIZIONI E GRANDEZZE
4. AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE
5. INVARIANZA IDRAULICA
6. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
    - 6.1 CITTÀ PUBBLICA
    - 6.2 EDIFICAZIONE PRIVATA
        - 6.2.1 UMI
        - 6.2.2 TRASPOSIZIONE DI SUL
        - 6.2.3 TIPOLOGIA
        - 6.2.4 DISTANZE MINIME
7. DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ URBANA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
8. ULTERIORI PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI INTERVENTI EDILIZI
9. VARIANTI

Delle norme tecniche di attuazione si fornisce un indice ed un testo fac simile, il quale potrà essere semplicemente completato nelle parti in bianco, oppure integrato se necessario per il singolo PUA.

Si evidenzia quanto stabilito al comma 2 dell'art. 7 delle NTO del PI: *“Nel caso di contrasto tra il testo delle nome e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo”.*

FASCICOLO	10	OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAVOLA	10.1	**PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE**

INDICE

1. DOCUMENTAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA

2. CARATTERISTICHE DELL'AREA DI INTERVENTO DEL PIANO ATTUATIVO:
   - 2.1 CONTESTUALIZZAZIONE GEOGRAFICA
   - 2.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO
   - 2.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
   - 2.4 SISTEMA INFRASTRUTTURALE
   - 2.5 STATO DEI LUOGHI (AMBITI DI TUTELA, VINCOLI, CRITICITÀ, CARATTERISTICHE AMBIENTALI, CULTURALI E PAESAGGISTICHE SIGNIFICATIVE)

3. QUADRO PIANIFICATORIO (PTCP, PTRC, PIANI D'AREA, PAT, PI,…)

4. PROGETTO
   - 4.1 CONTENUTI E DATI DIMENSIONALI
   - 4.2 NUOVE PREVISIONI, DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURALI, INDICI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE,CONTENUTI PLANIVOLUMETRICI, TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DEGLI INTERVENTI

5. EFFETTI SULL'AMBIENTE, LA SALUTE UMANA ED IL PATRIMONIO CULTURALE
   - 5.1 PRESSIONI E IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE
   - 5.2 BIODIVERSITÀ
   - 5.3 POPOLAZIONE E SALUTE UMANA
   - 5.4 FLORA E FAUNA
   - 5.5 SUOLO E SOTTOSUOLO
   - 5.6 ACQUA
   - 5.7 ARIA
   - 5.8 CLIMA ACUSTICO
   - 5.9 FATTORI CLIMATICI
   - 5.10 PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO, PAESAGGISTICO

6. CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI
   - 6.1 PRESSIONI E IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE
   - 6.2 BIODIVERSITÀ
   - 6.3 POPOLAZIONE E SALUTE UMANA
   - 6.4 FLORA E FAUNA
   - 6.5 SUOLO E SOTTOSUOLO
   - 6.6 ACQUA
   - 6.7 ARIA
   - 6.8 CLIMA ACUSTICO
   - 6.9 FATTORI CLIMATICI
   - 6.10 PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO, PAESAGGISTICO

7. CONCLUSIONI

Il prontuario per la mitigazione ambientale è finalizzato a dimostrare la corretta attuazione delle previsioni svolte in sede di valutazione ambientale strategica (VAS) per l'approvazione del Piano di assetto del territorio (ai sensi dell'art. 4 della L.R. 11/2004 la VAS deve individuare “le alternative assunte nella elaborazione del piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e/o compensazione da inserire nel piano”).

Si fornisce l'indice per il corretto sviluppo del documento.

FASCICOLO	11	OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAVOLA	11.1	SCHEMA DI CONVENZIONE

INDICE

PREMESSE

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'
ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA
ART. 2 bis – DISSENZIENTI
ART. 3 – ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI
ART. 4 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE
ART. 5 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ART. 6 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI
ART. 7 – PERMUTA DI AREE (INTEGRATO CON ATTO)
ART. 8 – PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI: SUPERFICIE PERMEABILE E DENSITA' ARBOREA

OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTOSOGLIA E COLLAUDO
ART. 9 – ELABORATI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, QUADRO ECONOMICO E PROCEDURA APPLICABILE
ART. 10 – CAUZIONE OO.UU
ART. 11 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
ART. 12 – ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO-MONETIZZAZIONE
ART. 13 – VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
ART. 14 – IMPEGNO DI / CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE
ART. 15 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
(ALL. DISCIPLINARE CONTRATTO COLLAUDATORE)
ART. 16 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO
ART. 17 – RESPONSABILITÀ E PENALI
ART. 18 – VIGILANZA DEL Comune
ART. 19 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE
ART. 20 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA' E COLLAUDO - OPERE DI URBANIZZAZIONE SOPRASOGLIA
ART. 21 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'
ART. 22 - PROGETTO DEFINITIVO DELL'OPERA PUBBLICA, RUP E PROCEDURA APPLICABILE
ART. 23 - OPERA PUBBLICA RELATIVA AL _____– PROGETTAZIONE, APPROVAZIONE ED ESECUZIONE
ART. 24 - AREE DI PROPRIETÀ' DI SOGGETTI TERZI
ART. 25 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELL'OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA' E COLLAUDO DELLE OPERE DI URB. SOPRASOGLIA (ALL. DISCIPLINARE CONTRATTO COLLAUDATORE)

ART. 26 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI
ART. 27– VERDE DI MITIGAZIONE

UNITA' IMMOBILIARI A ERS
ART. 28 - DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A ERS
ART. 29 - REQUISITI SOGGETTIVI ASSEGNATARI
ART. 30 - PREZZO DI PRIMA CESSIONE
ART. 31 -TRASFERIMENTI DEGLI ALLOGGI DOPO LA PRIMA CESSIONE
ART. 32 - CANONE DI LOCAZIONE

CONLUSIONI
ART. 33 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ART. 34 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE
ART. 35 – REGIME FISCALE
ART. 36 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

Si fornisce fac – simile dello schema di convenzione urbanistica, il quale potrà essere semplicemente completato nelle parti in bianco, oppure integrato se necessario per il singolo PUA.

ALLEGATO 1 - SCHEMA NORME TECNICHE ATTUATIVE

1. **Finalità e Ambito di applicazione**
   Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato …..... il cui ambito è individuato nella Tav. 1 del PUA.
   Esse devono essere rispettate in fase di Permesso di costruire nella redazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione attinenti al piano e nel progetto degli edifici privati.
   Per quanto non contemplato nella presente disciplina valgono le Norme Tecniche Operative del PI, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

2. **Elaborati del PUA**
   Ai sensi dell'art. 12 del R.E. gli elaborati del PUA si compongono di:
   …..
   …..
   …..
   In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala maggiore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati scritti.

3. **Definizioni e grandezze**
   Valgono le definizioni e grandezze, che si intendono integralmente riportate, di cui agli artt. 8-9-10 delle Norme Tecniche Operative del PI approvato con DCC n. 91 del 23/12/2011 e sue varianti.

   La quota assoluta di riferimento (caposaldo) è fissata entro/fuori ambito su strada ….. ed è pari a ….. slm. L'altezza massima degli edifici sarà calcolata dalla/e quota/e di sistemazione esterna indicata/e nella tav.7.

4. **Autorizzazioni preventive al rilascio dei Permessi di costruire**
   a) L'intervento è soggetto alle seguenti autorizzazioni:
   ……..
   (esempio- tutela beni culturali: parere Soprintendenza (Parte II Dlgs 42/2004)
   - tutela beni paesaggistici: autorizzazione paesaggistica (Parte III Dlgs 42/2004)
   - pareri/nullaosta degli Enti competenti in merito a: aree protette (L.394/91), vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923), vincolo idraulico (art.115 D.lgs. n.+ 152/2006 e R.D. 523/1904), tutela funzionale (stradale, ferroviaria, elettrodotto, gasdotto, militare, aeroportuale)
   b) L'intervento non è soggetto ad autorizzazioni preventive.

5. **Invarianza idraulica** *(devono essere riportate le prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica atte a garantire il principio dell'invarianza idraulica.)*
   ……..

6. **Attuazione degli interventi**
   Le presenti Norme disciplinano gli interventi relativi alla città pubblica e all'edificazione privata.

6.1 Città pubblica

Il soggetto attuatore ha titolo di presentare la richiesta di Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA a seguito dell'Autorizzazione a Lottizzare.

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione deve essere conforme al PUA approvato.

I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico (elab.14).

Le quantità da rispettare sono le seguenti:

Strade e marciapiedi	Parcheggi	Verde pubblico	…...	…...	Sup. Permeabile	DA	DAr
Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	n.	n.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è soggetta al rispetto delle "I*ndicazioni tecniche per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione - opere stradali, del verde e dell'arredo urbano"* approvate con Determinazione Dirigenziale della Direzione Strade n.6161 del 10.12.2012 e delle "*Linee guida e istruzioni operative per opere di urbanizzazione"* di Acque Veronesi S.c.a.r.l. per quanto riguarda la rete fognatura acque nere e la rete acquedotto e del vademecum pubblicato sul portale di AGSM Verona spa.

Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche sono rappresentati negli elaborati di progetto Tav. …..... e saranno realizzate secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori dei servizi.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Rete fognatura acque nere
   (prescrizioni …..)
b) Rete fognatura acque bianche
   (prescrizioni …..…)
c) Rete energia elettrica
   (prescrizioni …..…)
d) Rete illuminazione pubblica
   (prescrizioni …..)
e) Rete idrica
   (prescrizioni …..)
f) Rete gas
   (prescrizioni …..)
g) Rete telecomunicazioni
   (prescrizioni …..…)

6.2 Edificazione privata

6.2.1 UMI

Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di Permesso di Costruire/DIA per ogni singola UMI. E' possibile unire due lotti contigui all'interno del piano attuativo presentando un unico Permesso di Costruire, non è invece ammessa la loro suddivisione o modifica.

Le UMI sono rappresentate nell'elaborato Tav. 7 di progetto.
I parametri da rispettare sono i seguenti:

UMI	SF	SUL	Destinazione principale *	Ers	N. Piani	Altezza **	VM****	SPf	DA***	Dar***
1	Mq …...	Mq …...	U....Mq ….....	Mq …...	…...	Ml …..	Mq….	Mq….	n.	n.
2										
3										
4										
….										

*Sono consentite destinazioni d'uso accessorie alla destinazione principale ai sensi dell'art.159 delle nto del PI. Le destinazioni accessorie sono rilevanti ai fini della dotazione minima dello standard relativo.

** rispetto alla quota di sistemazione esterna rappresentata nella tavola 7

*** L'avente titolo può richiedere la monetizzazione ai sensi dell'art.8 comma 7 delle nta del PI

**** sull'area privata destinata a Verde di Mitigazione (VM) va posto un vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune.

6.2.2 Trasposizione di SUL

Il trasferimento di SUL tra le UMI all'interno del piano è ammesso nella percentuale massima del ……..% della SUL della singola UMI ed è subordinato alla stipula di un atto notarile registrato e trascritto nelle forme di Legge. E' fatto salvo il rispetto di tutti gli altri parametri previsti per le UMI oggetto di trasposizione.

6.2.3 Tipologia

Sono consentite tipologie consone al contesto. Nei contesti storici vanno proposte le tipologie del luogo (a corte/ a cortina).

6.2.4 Distanze minime

Le distanze minime tra fabbricati interni ed esterni al pua, dai confini di proprietà, dalle strade, dalle aree pubbliche sono rappresentate nella tav.7.

7. Disposizioni sulla qualità urbana e la mitigazione ambientale

Dovranno rispettate le disposizioni dell'art.27 del R.E.

7.1 recinzioni tra spazi pubblici e privati

……...

7.2 essenze arboreo ed arbustive

……...

7.3 piantumazione nelle aree private prospettanti spazi pubblici

…….

8. Ulteriori prescrizioni specifiche per la realizzazione delle OO.UU. e degli interventi edilizi

(Articolo da compilare qualora risulti necessario inserire prescrizioni a seguito dell'istruttoria degli uffici e dei pareri espressi dagli Enti/Aziende coinvolte ovvero in recepimento di osservazioni prevenute nella fase di osservazioni).

9. Varianti

Non costituiscono varianti al pua le variazioni rispettose dei seguenti parametri:

- lo spostamento dei passi carrai, ferma restando la disciplina del Codice della strada e del relativo regolamento di Attuazione e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- la formazione di percorsi privati di penetrazione interna alle UMI;
- modificazioni da progettazione preliminare (fattibilità) a progettazione definitiva/esecutiva, purché senza diminuzioni della superficie, delle aree destinate a standard o servizi pubblici/uso pubblico, delle infrastrutture di rete, salvo per queste ultime il parere favorevole dell'ente gestore;
- la profondità del verde di mitigazione potrà subire lievi variazioni ferma restando la localizzazione e la quantità stabilita per ogni UMI.
- la localizzazione degli alberi ed arbusti dettata da esigenze emergenti in corso d'opera, fermo restando le quantità previste nella parte pubblica e nella privata.

ALLEGATO 2 - SCHEMA CONVENZIONE

INDICE

PREMESSE (INTEGRAZIONE PER PERMUTA)

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'
ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA
ART. 2bis – DISSENZIENTI
ART. 3 – ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI
ART. 4 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE
ART. 5 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ART. 6 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI
ART. 7 – PERMUTA DI AREE (INTEGRATO CON ATTO)
ART. 8 – PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI: SUPERFICIE PERMEABILE E DENSITA' ARBOREA

OPERE DI URBANIZZAZIONE SOTTOSOGLIA E COLLAUDO

ART. 9 – ELABORATI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, QUADRO ECONOMICO E PROCEDURA APPLICABILE
ART. 10 – CAUZIONE OO.UU
ART. 11 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
ART. 12 – ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO-MONETIZZAZIONE
ART. 13 – VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
ART. 14 – IMPEGNO DI / CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE
ART. 15 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (ALL. DISCIPLINARE CONTRATTO COLLAUDATORE)
ART. 16 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO
ART. 17 – RESPONSABILITÀ E PENALI
ART. 18 – VIGILANZA DEL Comune
ART. 19 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE
ART. 20 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA' E COLLAUDO - OPERE DI URBANIZZAZIONE SOPRASOGLIA

ART. 21 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'
ART. 22 - PROGETTO DEFINITIVO DELL'OPERA PUBBLICA, RUP E PROCEDURA APPLICABILE
ART. 23 - OPERA PUBBLICA RELATIVA AL _____– PROGETTAZIONE, APPROVAZIONE ED ESECUZIONE
ART. 24 - AREE DI PROPRIETÀ' DI SOGGETTI TERZI
ART. 25 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELL'OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA' E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SOPRASOGLIA (ALL. DISCIPLINARE CONTRATTO COLLAUDATORE)

ART. 26 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI
ART. 27– VERDE DI MITIGAZIONE

UNITA' IMMOBILIARI A ERS

ART. 28- DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A ERS
ART. 29 - REQUISITI SOGGETTIVI ASSEGNATARI
ART. 30- PREZZO DI PRIMA CESSIONE
ART. 31-TRASFERIMENTI DEGLI ALLOGGI DOPO LA PRIMA CESSIONE
ART. 32- CANONE DI LOCAZIONE

CONLUSIONI

ART. 33 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ART. 34 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE
ART. 35 – REGIME FISCALE
ART. 36 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

REPUBBLICA ITALIANA
Comune DI VERONA PROVINCIA DI VERONA
Rep. n. Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemila_____, il giorno __ del mese di _____ In Verona, Via _____ presso _____, davanti a me _____ Notaio, si sono costituiti: --

da una parte

1) L'arch. Paolo Boninsegna, nato a _____ (____) il _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa del Comune di Verona ed in rappresentanza del **Comune di Verona**, con sede in Verona (VR), Piazza Brà n.1, ove domicilia per la carica, con il numero 00215150236 di codice fiscale, (di seguito denominato "Comune"), legittimato alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'articolo 107 comma 3 lett. c) del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 ed in esecuzione del Decreto del Sindaco del Comune di Verona in data _____, n. _____ di Rep.

dall'altra

2) Il _____ nato a _____ il _____ residente a _____ in via _____ nella sua qualità di _____

3) Il _____ nato a _____ il _____ residente a _____ in via _____ nella sua qualità di _____ della società ____ con denominazione "_____" con sede a _____, via _____.

Le parti come sopra individuate al precedente punto 2) nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità "**Ditta attuatrice**".

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

PREMETTONO

- che la _____è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto Comune come segue,

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale
1	____			
2				
__				
			TOTALE AMBITO	**……. mq**

- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con DGRV n. 4148 del

18.12.2007 e PI approvato con DCC n. 91 del 23.12.2011);

- che il Soggetto Attuatore ha presentato in data _____, prot. n. _____, domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "_____" interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n. ____, ricadente a _____, in attuazione dell'Accordo pubblico privato stipulato in data ___, notaio _____;

- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.4.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n° ___ del _____, ha definitivamente, approvato il PUA denominato _____ ed il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione presentato dalil Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica.

- che il predetto Piano prevede tra l'altro la permuta senza conguaglio di un'area di proprietà comunale con un'area di pari valore di proprietà delil Soggetto Attuatore, destinata alla corretta realizzazione di……..., così come previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n …….- Relazione Previsionale Programmatica - Piano delle Alienazioni pratica n …….. e che la ditta lottizzante _____, in sede di convenzione si obbliga a provvedere all'atto di permuta dell'area pubblica con l'area privata in esecuzione degli obblighi previsti nella convenzione stessa.

- che ora i costituiti, in proprio e nella qualità, sono venuti nella determinazione di formalizzare la permuta prevista avendo individuato concordemente le aree oggetto di permuta.

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2 La presente convenzione, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e dell'accordo di pianificazione evidenziato in premessa, disciplina i rapporti giuridici e pattizi tra Comune e Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e successive modificazioni.
Ai sensi dell'art.157, comma 6, delle NTO del PI, essa disciplina altresì la realizzazione dell'opera pubblica _____ ai sensi del **D.Lgs 50/2016** art.___ (n.35 o n. 36) da parte del Soggetto Attuatore in luogo del versamento del contributo di sostenibilità.

3 il Soggetto Attuatore dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più amplia ed illimitata disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati.

4 Il Soggetto Attuatore dichiara 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 del Pua.

5 L'ambito del PUA comprende altresì aree di proprietà comunale come di seguito identificate:

	Proprietari	Foglio	mapp.	Sup. Catastale
Ambito PUA	Comune di Verona			

Tali aree saranno rese disponibili per la realizzazione delle opere previste dal PUA a seguito del rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA

1 il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di PUA, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche che potranno derivare con il successivo provvedimento dirigenziale relativo al rilascio del permesso a costruire del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione.

SE RICORRE IL CASO=Qualora prevista in luogo del versamento del "*contributo di sostenibilità*", il Soggetto Attuatore si impegna altresì ad apportare le modifiche al progetto di definitivo dell'opera pubblica che potranno derivare con la successiva approvazione del progetto esecutivo della stessa.

Le modifiche saranno esclusivamente correlate ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi.

2 Il Soggetto Attuatore si assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

3 La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento da parte del Soggetto Attuatore deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione o alla ristrutturazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

ART. 2 BIS– DISSENZIENTI (vedere nota Patrimonio)

ART. 3 – ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

1 La Scheda Norma alla quale fa riferimento il presente PUA prescrive:

1. _____;
2. _____.

In merito al punto 1, _____.

In merito al punto 2, _____.

Inoltre la delibera di approvazione del PUA ha inserito le seguenti prescrizioni:

a_ _____

b_ _____

2 Gli elaborati del PUA approvati con DGC ___/____ assolvono alle prescrizioni di cui ai punti ___ precedenti (TAV.....) e rimandano le prescrizioni di cui ai punti ___ sopraccitati al successivo perfezionamento del progetto definitivo delle Opere di urbanizzazione.

3 il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. ____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione, con le modalità di cui ai successivi articolo ____.

4 SE RICORRE IL CASO= Gli stessi elaborati sono inoltre completi del progetto definitivo (o esecutivo) dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità in assolvimento delle prescrizioni della Scheda Norma.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

1 il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché alle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

(Per il Trasferimento vedere succ. art.20-TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE)

ART. 5 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U__	mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	mq
AREE PARCHEGGIO	mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	mq
ALTRO (_____)	mq
PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI	
- Superf. Permeabile Territoriale (SpT)	___
- Superf. Permeabile Fondiaria (Spf)	___
- Densità arborea (Da)	n.
- Densità arbustiva (Dar)	n.

ART. 6 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

1 il Soggetto Attuatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle

opere di urbanizzazione ed all'opera pubblica a sostenibilità, con l'apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata presso la Progettazione Urbanistica Attuativa per la presa d'atto del Dirigente, nonché presso la Direzione Patrimonio qualora siano interessate aree già di proprietà comunale.

ART. 7 – PERMUTA DI AREE (INSERITO ATTO)

1 L'Accordo definitivo di pianificazione del ____ rep. ___ racc. ____ prevede che il Soggetto Attuatore ceda al Comune di Verona la proprietà del terreno identificato catastalmente al foglio ___ mp. ___ di mq. ___ e che il Comune di Verona ceda in permuta il terreno identificato catastalmente al foglio ___ mp. ___ di mq. ____.

2 Con DCC n. ___ del ___ è stata approvata l'operazione di permuta nella previsione di bilancio _____ e bilancio pluriennale ____/_____.

3 Le aree oggetto di permuta sono state valutate dal competente U.O. Estimo in E. ____ ciascuna come da perizia di stima in data _____.

4 I terreni oggetto di permuta sono dichiarati esenti da vincoli, servitù ed ogni e qualsiasi limitazione al loro utilizzo.

OPP: indicare eventuali servitù/vincoli e indicare la loro valutazione e risoluzione.

5 In permuta di quanto appresso, il signore/signora ……., a titolo personale-

CEDE E TRASFERISCE

al Comune di VERONA - che, in persona del costituito suo rappresentante, accetta ed acquista -

la piena proprietà della seguente porzione di terreno, a destinazione ……..., come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in seguito, sita in Comune di VERONA, e precisamente:

= terreno dell'estensione di mq. ……... (……..) così censito al Catasto Terreni Foglio ….. mapp……., di cui al Frazionamento n. …….. del ……..:

Comune di Verona:

Foglio …… - mapp…. mq- are - RD € …….. RA € …….;

Le Parti dichiarano di ben conoscere i confini della porzione di terreno suddetta; per cui, allo scopo di non incorrere in errori od inesattezze, espressamente rinunciano alla loro enunciazione. Per essi fanno espresso rinvio alle risultanze della relativa mappa catastale, con espresso esonero del Conservatore dei RR.II. dell'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni e qualsiasi sua responsabilità.

Per una migliore identificazione dei terreni in oggetto si allega al presente atto sotto la lettera "A", la relativa mappa censuaria del Catasto Terreni.

6 **IN PERMUTA DI QUANTO SOPRA**

il Comune di VERONA - in persona del costituito suo rappresentante -

CEDE E TRASFERISCE

al signore/signora……., che accetta ed acquista, a titolo personale -

la piena proprietà della seguente porzione di terreno, destinazione PI Operativo - Scheda Norma ……..., come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in seguito, sita in Comune di VERONA, e precisamente:

= terreno dell'estensione di mq. …….. (…….), così censito al Catasto Terreni a seguito di Frazionamento del ……..... n. ...……:

Comune di Verona:

Foglio …….. - mappali: n……... - are ……. - RD € …….. RA € ……..,

Le Parti dichiarano di ben conoscere i confini delle porzioni di terreno suddette; per cui, allo scopo di non incorrere in errori od inesattezze, espressamente rinunciano alla loro enunciazione. Per essi fanno espresso rinvio alle risultanze della relativa mappa catastale, con espresso esonero del Conservatore dei RR.II. dell'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni e qualsiasi sua responsabilità.

Per una migliore identificazione dei terreni in oggetto si allega al presente atto sotto la lettera "B", la relativa mappa censuaria del Catasto Terreni.

7 MODALITA'.

La permuta è convenuta a corpo; per cui le entità permutate vengono trasferite con riferimento alle consistenze immobiliari come sopra descritte, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, unitamente a tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

8 PROVENIENZA IMMOBILIARI.

Il signore/signora…….. dichiara che la porzione di terreno alienata è a lui/lei pervenuta per acquisto fatto nel giusto atto del……....., Repertorio n.ro ……..., a rogito del Notaio …….. di ……..., registrato a ……. il ……. al n. …….. Atti Pubblici, trascritto a ……... in data …….. ….. RG. ….. RP….

9 GARANZIE.

L'una Parte presta all'altra le garanzie di legge, garantendo la piena proprietà, l'assoluta disponibilità, la ineccepibile, legittima provenienza delle entità immobiliari rispettivamente permutate e la libertà delle stesse da vincoli, canoni, censi, pesi, privilegi, anche di natura fiscale, da diritti reali parziari a terzi spettanti, da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Vengono promesse, pertanto, tutte le garanzie di legge per ogni caso di molestia o evizione anche parziale.

10 POSSESSO - EFFETTI.

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto ed il possesso hanno decorrenza immediata per tutte le conseguenze utili ed onerose a rispettivo profitto e carico delle Parti permutanti.

11 ASSENZA DI CONGUAGLI - IPOTECA LEGALE - RINUNZIA.

Le Parti dichiarano e riconoscono che i lotti di terreno permutati risultano di ugual valore e che pertanto non risulta dovuto alcun conguaglio dichiarando al riguardo le parti di non avere altro a pretendere l'una dall'altra in dipendenza del presente atto

12 Entrambe le Parti si rilasciano reciproca liberazione e discarico, con espressa rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

13 DICHIARAZIONI URBANISTICHE.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica i costituiti tutti, ciascuno per quanto rispettivamente alienato -

DICHIARANO E GARANTISCONO

- che i terreni in contratto hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Verona ……..., prot. n.ro …….., che in originale qui si allega sub "___", dispensandomi le Parti dal darne lettura;

- che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune suddetto relativamente ai terreni in parola;

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei RR.II. alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

A questo punto i Comparenti, sotto la propria personale responsabilità - consapevoli delle responsabilità anche penali per i casi di dichiarazioni false o reticenti o contenenti dati non rispondenti alla verità - nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile -

DICHIARANO

- che il presente atto di permuta è stato concluso senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del Codice Civile.

ART. 8 – PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI: superficie permeabile e densità arborea

1 In conformità alle NTO ed al Repertorio Normativo del P.I., il PUA valuta la dotazione minima dei parametri ecologico ambientali secondo la seguente tabella:

Superficie permeabile Territoriale (SPt)	pari al 30% della ST	mq	__		
Superficie permeabile Fondiaria (SPf)	pari al 30% della SF	mq	__		
Densità Arborea (DA)	Totale	n		Di cui:	

		.		-in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata	n. n.
Densità Arbustiva (Dar)	Totale	n .		Di cui: -in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata	 n. n.

SE PREVISTO= In sede di approvazione del PUA è stata approvata la monetizzazione della quota di n. __ Da e n. ___ Dar per un importo di E. ___, corrisposto mediante bonifico in favore del Comune al conto corrente: _____ con la seguente causale "monetizzazione quota densità arborea e arbustiva PUA ___", di cui il Dirigente dà quietanza.

2 L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali previste dal PUA dovranno essere documentate e verificate dal Soggetto Attuatore :

- per le aree pubbliche e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del PdC per le Opere di urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto definitivo delle OOUU dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del PdC. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico del Soggetto Attuatore;
- per la parte relativa alle aree fondiarie, in sede di presentazione del PdC degli immobili edilizi. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto edilizio dei lotti dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del PdC. In caso di presentazione mediante SCIA, la documentazione allegata dovrà certificare il rispetto di quanto dovuto e corrispondere l'eventuale monetizzazione della quota non inserita in progetto, documentando le motivazioni ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di dichiarazione per l'agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 9 – ELABORATI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, QUADRO ECONOMICO E PROCEDURA APPLICABILE

1. Il PUA prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria, come definite all'art.18 delle NTO del PI, anche su aree di proprietà comunali esterne all'ambito di intervento, connesse funzionalmente all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio (art. 20, comma 17 ed art. 160, comma 4, delle NTO del PI), a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione, secondo il

progetto di fattibilità tecnica ed economica (ndr: progetto preliminare) contenuto nelle TAV. 9 ..... e TAV. 14 del PUA.

2. Tutte le opere di cui al precedente comma 1 previste dal PUA sono riportate nel quadro economico riassuntivo allegato "TAV 14", parte integrante e sostanziale del PUA.
3. Il Soggetto Attuatore dichiara che, in applicazione dei precedenti commi, l'esecuzione diretta delle opere di cui al comma 1, funzionalmente connesse all'intervento di trasformazione urbanistica e di importo inferiore alla soglia di cui **all'articolo 35/ comma 1/ lettera a) del decreto legislativo 50/2016**, per effetto di quanto previsto dall'art. 16/comma 2-bis del DPR 380/2001 e succ. modificaz., è a suo carico e non trova conseguentemente applicazione la disciplina dei contratti di appalto del predetto **decreto legislativo 50/2016**.
4. Tuttavia, qualora in sede di progettazione definitiva per il rilascio del permesso a costruire, il Soggetto Attuatore accerti un incremento dell'importo del quadro economico riassuntivo tale da determinare il superamento soglia di cui **all'articolo 35/ comma 1/ lettera 4) del decreto legislativo 50/2016**, il Soggetto Attuatore medesimo si obbliga a realizzare gli interventi assumendo nei confronti del Comune le obbligazioni previste dalla presente convenzione urbanistica anche ai sensi dell'applicazione della disciplina dei contratti di appalto del **decreto legislativo 50/2016**, acquisendo automaticamente la qualifica di "*altro soggetto aggiudicatore*" ed esercitando così le funzioni pubblicistiche di stazione appaltante nei modi e nei termini previsti dalle vigenti disposizioni comunitarie e nazionali in materia di contratti pubblici.
5. Al verificarsi dell'ipotesi di cui al precedente comma 4, il Soggetto Attuatore dovrà tempestivamente procedere alla nomina del RUP; il Soggetto Attuatore provvederà, prima di consentire l'approvazione dei progetti definitivi e/o esecutivi, a presentare al Comune una convenzione accessiva alla presente per l'approvazione e stipula, che ridefinirà i rapporti tra il Comune ed il Soggetto Attuatore – stazione appaltante – alla luce del **decreto legislativo 50/2016 art.35**. (ndr=vedere gli art. da 21 a 25 dello schema tipo di convenzione)
6. Il Soggetto Attuatore, entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione, si impegna a mezzo di professionista abilitato a presentare alla competente unità organizzativa Comunale il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal PUA. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione viene autorizzato dal Comune mediante il rilascio del permesso a costruire.

   L'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovrà contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. ____ del _____
7. La progettazione deve essere 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, nonchè delle prescrizioni stabilite dalla delibera di approvazione del PUA e presente convenzione.
8. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione deve essere integrato con il "*Piano di manutenzione dell'opera o delle sue parti*" nonché, qualora necessario, con il "*Piano di cantiere*" per gli eventuali aspetti inerenti l'occupazione delle aree pubbliche ed il "*Cronoprogramma*".

9. Il Soggetto Attuatore si obbliga pattiziamente a presentare gli elaborati descrittivi e grafici afferenti alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione sottosoglia, anche se non assoggettati per legge alle disposizioni del **decreto legislativo 50/2016**, in conformità con quanto previsto al titolo secondo – capo primo – progettazione – del DPR 207/2010, artt. da 24 a 43 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 10 - CAUZIONE OO.UU.

1 Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di Euro _____ (=costo lavori 100%, comprensivo di eventuale onere di allacciamento per le opere di interesse pubblico + IVA 10% + oneri sicurezza + onere collaudo comprensivo di parcella collaudatore) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11(Esecuzione opere di urbanizzazione), giusta fidejussione emessa da _____ in data _____.

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

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

4 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.

5 La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 11 –ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 il Soggetto Attuatore assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, delle opere di urbanizzazione

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

(da- art. 18 delle NTO del PI – barrare le voci che non interessano)

a) strade residenziali comprensive della rete di raccolta delle acque meteoriche;

b) spazi di sosta o di parcheggio, comprensive delle aree di manovra;

c) rete fognaria;

d) rete idrica;

e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

f) rete per la pubblica illuminazione;

g) spazi di verde attrezzato;

h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;

i) opere relative alla messa in sicurezza dei terreni da un punto di vista idraulico e geologico;

j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni;

k) raccordi e svincoli stradali;

l) barriere antirumore, ed altre misure atte a eliminare inquinamento acustico;

m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;

n) piazzole di sosta per gli autobus;

o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;

p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);

q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);

r) bacini di raccolta per lo smaltimento delle acque piovane;

s) Le infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento, nei casi ed alle condizioni definite con il D. Lg.vo 3 marzo 2011, n. 28.

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

6 Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere, secondo i decreti attuativi ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

7 I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1986 n. 503 e L. 09/01/1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n° 16 del 12/07/2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

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

SE NECESSITA SPECIFICARE ULTERIORI CONDIZIONI = Come previsto dall'art. ___ dell'Accordo di Pianificazione, "*(..) ".*

9 Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere terminate entro tre anni dalla data di inizio lavori, salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili alil

Soggetto Attuatore, della cui occorrenza il Soggetto Attuatore medesima è obbligata a darne immediata comunicazione al Comune.

10 Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile alil Soggetto Attuatore, il Comune può realizzarle direttamente in danno alil Soggetto Attuatore, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui al successivo art. ___ (Cauzione OO.UU.) con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta Attuatrice.

11 La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori, il nominativo del professionista abilitato incaricato della Direzione dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, nonché richiedere la nomina del collaudatore di cui al successivo art. 15-Fine lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione.

12 Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al referente della Commissione di vigilanza l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte della stessa Commistione, coadiuvata per l'occasione da rappresentanti degli Enti gestori.

13 Le opere di urbanizzazione la cui gestione compete al AGSM Verona s.p.a. (in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale), potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte dalil Soggetto Attuatore previa autorizzazione dell'ente gestore, anche relativamente ai seguenti casi:

a . impianti del gas metano per le parti all'esterno dell'ambito dei PUA;

b . impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito dei PUA;

c . impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito dei PUA;

d . interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.

La trasmissione della richiesta dovrà avvenire secondo le modalità previste dall'Ente. Per le opere non direttamente realizzate, la verifica tecnica, secondo le modalità di cui al successivo art.18- Vigilanza del Comune, resta obbligo di AGSM Verona s.p.a. con oneri a carico del privato secondo tariffe fissate, nel rispetto dei principi di proporzionalità, equità e trasparenza, ovvero secondo tariffe fissate da disposizioni normative.

In ogni caso dovrà essere comunicato l'inizio dei lavori al Referente Lavori di AGSM Verona s.p.a. con almeno 15 giorni di anticipo utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'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).

14 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 :

-l’igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica;

-la verifica tecnica della rete fognaria.

I costi delle operazioni sono a carico del Richiedente 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.12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO – MONETIZZAZIONE (commi 6-7)

1 In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e suoi aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo dell’importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari a euro _____. (Euro _____), al netto di IVA, onere sicurezza e onere del collaudo, dall’importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio.

2 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.

3 Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi effettivi sostenuti dal Soggetto Attuatore 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 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.

4 Nel caso in cui si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellare è superiore all'importo delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio.

COMMI 5 e 6 SE PREVISTO DAL PUA:

5 L'art.20-”Dotazione minima di servizi” delle NTA del PI quantifica la dotazione minima di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e, insieme agli articoli 15-”Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici” e 24-”Criteri per la determinazione della quota di monetizzazione sostitutiva”, disciplina la modalità di monetizzazione.

6 Il Soggetto Attuatore non potendo reperire all'interno dell'ambito di PUA quota parte delle aree / interamente le aree per la realizzazione delle opere a parcheggio pubblico P2 – verde pubblico secondo la seguente tabella:

OPERE	SUPERFICIE NON REPERITA - MQ
Parcheggio pubblico P2	

Verde pubblico	

versa a compenso delle opere di urbanizzazione non realizzate e della superficie non ceduta la somma di E. _____ (E. _____) così calcolata in base ai disposti della DGC 334 del 12/09/2012:

DESTINAZIONE	MQ	1-AREA Valore E.XXX,XX/ mq	2-OPERA Valore E./mq		TOTALE
Parcheggio pubblico P2	_____	E. _____	E. 64,00/mq	E. _____	E. _____
Verde pubblico	_____	E. _____	E. 76,00/mq	E. _____	E. _____
					E. _____

Il Dirigente prende atto che detta somma è stata versata mediante bonifico in favore del Comune al conto corrente: _____ con la seguente causale "monetizzazione quota aree ed opere di urbanizzazione PUA ___", di cui il Dirigente dà quietanza.

ART. 13 – VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 Le varianti al progetto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dalla Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione Comunale.

2 Rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione di cui alla TAV. 14, possono essere approvate variazioni di importi non superiore al 10% del costo complessivo risultante dal quadro economico, attestate da perizie suppletive. Varianti che eccedano tali importi richiedono la presentazione di una Variante al PUA con relativa nuova convenzione per la parte modificata.

ART. 14 – IMPEGNO DI/ CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1 Fatto salvo quanto disposto al precedente art.6-Tracciamento dei confini,

CASO CESSIONE: il Soggetto Attuatore cede gratuitamente al Comune e trasferisce a propria cura e spese, le seguenti aree destinate a:

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	Fg._____	mp._____	mq
AREE PARCHEGGIO P2			mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO			mq
VERDE			mq
OPERA PUBBLICA (ART. 21 e seg.)			mq
TOT.			**mq**

CASO IMPEGNO DI CESSIONE: il Soggetto Attuatore si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento a propria cura e spese, al Comune le aree destinate a:

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	Fg._____	mp.__ parte	mq
AREE PARCHEGGIO P2			mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO			mq
VERDE			mq
OPERA PUBBLICA (ART. 21 e seg.)			mq
TOT.			**mq**

Le superfici da cedere potranno variare minimamente 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 suddette.

CASO DI VINCOLO: il Soggetto Attuatore vincola all'uso pubblico previo frazionamento a propria cura e spese le seguenti aree:

OPPURE

CASO DI IMPEGNO DI VINCOLO: il Soggetto Attuatore si impegna a costituire vincolo di uso pubblico a favore del Comune di Verona, gratuitamente e previo frazionamento a propria cura e spese, sulle aree destinate a:

AREE PARCHEGGIO P2	Fg._____	mp._____	mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO			mq
VERDE			mq
OPERA PUBBLICA (ART. 21 e seg.)			mq
TOT.			**mq**

Le superfici da vincolare all'uso pubblico potranno variare minimamente 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 suddette.

2 (PER TUTTI I CASI) Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi in cessione nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla cessione dell'area e delle opere al Comune, che avverrà a seguito dell'approvazione del collaudo e della formale consegna delle aree e delle opere. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune di Verona.

3 (CASI DI VM) il Soggetto Attuatore per sé, successori e aventi causa inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 11 -Esecuzione opere di urbanizzazione e le modalità del successivo art. 27-Verde di mitigazione VM, si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)" per complessivi mq. ____ sulle aree all'interno dei singoli lotti concorrenti alla determinazione di quota VS e, per sé successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree con vincolo di verde

di mitigazione, esonerandone il Comune. Le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi di mitigazione sono a carico del lottizzante.

ART. 15 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOTTOSOGLIA – da definire modalità del contratto di collaudo

1 Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale. Per il PUA in esame è consentito effettuare collaudi parziali secondo la suddivisione delle opere come riportata nella TAV ____ -"_____" approvata con DGC __-/____ e funzionale ai singoli lotti indicati nella stessa.

2 Il Soggetto Attuatore si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore. Il Comune, secondo le modalità adottate dall'Amministrazione (ndr= richiesta di terne di nomi a Ordine Architetti e Ordine Ingegneri, poi tramite sorteggio) individua il nominativo del professionista in possesso delle idonee competenze. A seguito della designazione formalizzata tramite determina dirigenziale, il Soggetto Attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico secondo le modalità contrattuali stabilite dall'Ente e ne trasmette copia al Comune designante.

3 Qualora il Soggetto Attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, trattenendo l'importo necessario dalla fideiussione di cui ai precedenti art. 10-Cauzione OO.UU. I costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione non sono inseriti tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

4 La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione (OO.UU) è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma del Direttore Lavori.

5 Ai prescritti atti di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti e necessarie verifiche.

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, effettivamente riconoscibili.

7 Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione di cui al PdC n. ___/_____.

Al collaudo dovrà essere allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. ____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. Il Soggetto

Attuatore dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

8 Dopo 60 gg. - 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 Soggetto Attuatore ed alla Commissione di Vigilanza del Comune per la determina Dirigenziale di approvazione.

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.

9 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 fideiussione.

10 Ai sensi del precedente art.14 -Impegno/cessione/vincolo delle aree ed opere OOUU, l'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo:

- in caso di avvenuta cessione delle aree, comporta l'automatica riconsegna delle stesse e presa in carico delle opere;
- in caso di impegno di cessione delle aree, necessita di perfezionamento notarile della cessione a cura e spese del Soggetto Attuatore, nonché della formale consegna delle stesse e delle opere realizzate per la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

11 La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, tranne le aree private vincolate ad uso pubblico.

12 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. Solo la manutenzione delle aree a verde rimane in carico al privato fino allo scadere dell'anno solare in corso.

13 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).

14 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.

15 A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio indisponibile del Comune, il Comune autorizza i rispettivi svincoli delle garanzie fideiussorie, 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, nonché dell'importo per la manutenzione delle aree verdi, come valutato nel Piano delle manutenzioni allegato al PdC delle opere di urbanizzazione, fino allo scadere dell'anno solare in corso.

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

ART. 16 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

1 Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo e fino alla consegna e cessione delle aree e opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione e l'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Tale obbligo in carico al Soggetto Attuatore permane anche per le aree e opere soggette a vincolo di uso pubblico e cesserà solo se le stesse aree e opere passeranno al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione Comunale.

2 Il Soggetto Attuatore, con la stipula della presente convenzione, nelle more di cessione al Comune a seguito del collaudo favorevole, costituisce sin d'ora, su tutte le aree promesse in cessione a favore del Comune di Verona, servitù di pubblico uso. Restano comunque ferme le responsabilità civili e penali a carico del Soggetto Attuatore previste al primo comma.

ART. 17 – RESPONSABILITÀ E PENALI

1 La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore è l'unico responsabile per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2 Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3 Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

4 In caso d'inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.

Il Comune intima per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

5 Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione anche nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione 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 urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione 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 in corso d'opera;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore edilizio dalla convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere; in tal caso la fideiussione verrà escussa, ~~per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera~~.

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 proponente non ancora cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

7 Il Comune, nel caso di accertato ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione la cui responsabilità sia da attribuire al Soggetto Attuatore o ad imprese dal medesimo incaricate, può assoggettare il Soggetto Attuatore medesimo, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria dello 0,03% dell'importo dell'opera determinato sulla base del quadro economico del progetto definitivo/esecutivo. Tale penale si applica per ogni giorno di ritardo successivo al termine di tolleranza pari a 30 giorni rispetto alle fasi salienti indicate nel cronoprogramma allegato al progetto definitivo delle opere di urbanizzaziione. La penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 18 – COMMISSIONE DI VIGILANZA DEL COMUNE

1. Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione definitiva per le OOUU, affidamento e realizzazione, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione.
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.
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.
4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune si riserva di individuare la Commissione dell'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 Direttore dei lavori ed il Collaudatore;

b) durante l'esecuzione dei lavori, segnalare al responsabile del procedimento urbanistico/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) rilasciare il nulla osta all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;

ART. 19 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1 il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere, di cui al precedente art. 14 -Impegno di /cessione e vincolo delle aree di urbanizzazione, dopo il collaudo con esito favorevole, nonché a perfezionarne il trasferimento a proprie cura e spese mediante atto notarile contestualmente alla consegna.

2 Le relative spese contrattuali sono a carico della ditta esecutrice.

3 il Soggetto Attuatore, per le aree e le opere soggette a vincolo di cui al precedente art. 14 -Impegno di /cessione e vincolo delle aree di urbanizzazione, in sede di collaudo con esito favorevole (/ presentazione richiesta agibilità edificio = caso di standard interrato edificio) si impegna a consegnare al Comune l'atto di vincolo notarile, redatto a proprie cure a spese.

ART. 20 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

1 Il Soggetto Attuatore si impegna per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione senza il preventivo nulla-osta scritto all'uopo rilasciato dal Comune, ferma restando la facoltà di trasferire liberamente a terzi la proprietà di tutto o di parte dei terreni dei costruendi edifici ricadenti all'interno della lottizzazione. Il detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione.

2 In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune permarrà in capo al Soggetto Attuatore cedente unitamente alla Ditta acquirente l'obbligazione solidale della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.

3 Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.

ART. 21 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1 In sede di Accordo di Pianificazione il contributo di sostenibilità dovuto dal Soggetto Attuatore è stabilito in Euro _____ (Euro _____/00) [importo A].

2 Ai sensi dell'art.7 dell'Accordo, tale contributo di sostenibilità è destinato alla realizzazione dell'opera pubblica di _____.

3 Il progetto dell'opera Pubblica, progettato ai sensi dell'art. 23 del **D.Lgs. 50/2016,** prevede un quadro economico pari a Euro _____ (Euro _____), come da progetto definitivo approvato con DGC numero / anno.

OPP.

2 *Considerando che sono già stati effettuati i seguenti pagamenti:*

- acconto del 10% pari a Euro _____ (Euro _____);

- I rata pari a Euro _____ (Euro _____);

- II rata pari a Euro Euro _____ (Euro _____);

- _____

per un totale versato di Euro _____ (Euro _____) [importo B], la restante quota di sostenibilità da corrispondere è pari a Euro _____ (Euro _____)[importo C].

3 *In relazione a quanto previsto dall'art 7 dell'Accordo di Pianificazione stipulato il _____ e confermato della Decisione di Giunta n.___/anno, detto contributo residuo, è stato destinato alla realizzazione dell'opera pubblica _____.*

Il progetto definitivo dell'opera Pubblica approvato con DGC numero / anno prevede un quadro economico (TAV. ___) pari a Euro _____ (Euro /00).

In ragione del quadro economico sopra richiamato, l'originaria garanzia fideiussoria allegata all'accordo di pianificazione stipulato in data _____, è rimodulata e sostituita con la garanzia fideiussoria rilasciata da _____ in data _____, di Euro _____ di importo pari alla sostenibilità residua [importo C = importo A – importo B] e comunque in grado di garantire la realizzazione dell'opera pubblica in questione.

4 La quota di sostenibilità verrà esattamente verificata in sede di approvazione del collaudo definitivo dell'opera pubblica in relazione al valore effettivo della stessa, realizzata e contabilizzata.
Qualora la contabilizzazione finale dell'importo sostenuto per la realizzazione dell'opera pubblica risultasse inferiore alla sostenibilità dovuta, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere la differenza in sede di approvazione del collaudo definitivo, che costituirà anche svincolo della garanzia fideiussoria.
La Ditta assume comunque a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera pubblica anche nel caso in cui detto onere risulti superiore all'importo del contributo di sostenibilità ancora da versare.

5 La garanzia fideiussoria potrà essere ridotta con nota dirigenziale proporzionalmente alle fasi di realizzazione dell'opera pubblica, qualora previste dal progetto, certificate dal RUP e vistate dal collaudatore.

6 In ogni caso la quota vincolata o la parte restante della stessa a seguito dei parziali svincoli, dovrà essere integralmente versata contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici del PUA.

ART. 22 PROGETTO DEFINITIVO DELL'OPERA PUBBLICA / OPERE DI URBANIZZAZIONE SOPRASOGLIA , RUP E PROCEDURA APPLICABILE

1. Il PUA **OPP**.L'Accordo pubblico-privato prevede la realizzazione da parte del Soggetto Attuatore dell'opera pubblica di _____ */ di opere di urbanizzazione soprasoglia comunitaria di cui all'art. 35/c.1-a) del **D.Lgs. 50/2016**,* salve le modifiche che potranno intervenire in sede di progettazione esecutiva e relativa approvazione nei limiti ammessi dall'art. 23/c.8 del **Codice dei Contratti D.Lgs 50/2016**
2. La realizzazione dell'opera di cui al comma 1 è assoggettata alla disciplina del Codice dei contratti pubblici **D.Lgs 50/2016** ed in particolare alla Parte II, Titolo I – Titolo II – Titolo III.
3. Il Soggetto Attuatore in qualità di "*Altro soggetto aggiudicatore*" ai sensi e per gli effetti del **D.Lgs 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.
4. Il Soggetto Attuatore quindi assume, in via diretta, in quanto previsto nell'elenco degli "altri soggetti aggiudicatori", la titolarità della funzione di stazione appaltante ed è pertanto interamente responsabile delle attività di progettazione, di affidamento e di esecuzione dell'opera pubblica in questione.

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.

5. 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 50/2016** contestualmente alla decisione di realizzare i lavori.
6. 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**.
7. Il progetto definitivo dell'opera pubblica, verificato dal RUP ai sensi dell'art.26 del **D. Lgs 50/2016,** acquisito al protocollo comunale al n. _____ del _____, è stato approvato con DGC ___/_____ ed è costituito dai seguenti elaborati:

   - …....
   - .....
   - *Piano di manutenzione dell'opera o delle sue parti*
   - *Cronoprogramma*
   - *Piano di cantiere, per gli eventuali aspetti inerenti l'occupazione delle aree pubbliche.*

8. Il predetto RUP assumerà tutti i compiti e le responsabilità previsti dagli artt. 31 e 102 del **D.Lgs 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 identificaizone 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 urbanistico 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 urbanistico 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 urbanistico, copia di tutta la documentazione relativa ai predetti affidamenti.

9 Con determina del Dirigente LL.PP n._____ del _____ è stata designata la Commissione del Comune di Verona che esercita l'alta vigilanza.

ART. 23 - OPERA PUBBLICA RELATIVA AL _____ – PROGETTAZIONE, APPROVAZIONE ED ESECUZIONE

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

a) nomina il progettista, il Direttore dei lavori ai sensi dell'art. 101/c.2 e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nel rispetto delle procedure previste dal predetto **D.Lgs 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 del contributo di sostenibilità;

b) redige, in conformità alle disposizioni dell'art. 23/c. 7 opp/c.8 **D.Lgs 50/2016** gli elaborati del progetto di definitivo /opp. esecutivo dell'opera pubblica in questione, utilizzando i prezzi desunti dal vigente prezziario del Comune di Verona e/o della Regione Veneto. I progetti dovranno recepire le prescrizioni/pareri/Autorizzazioni fornite dal Comune 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 Responsabile del procedimento urbanistico del Comune, nei termini previsti negli accordi/convenzioni stipulati tra le parti, i progetti dell'opera pubblica in questione 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**. Spetta al Comune anche l'approvazione di eventuali varianti;

d) 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 definitivo e rispetto all'importo della fideiussione del contributo di sostenibilità, che dovesse essere quantificata nel progetto esecutivo;

e) Procede all'affidamento dei lavori secondo le procedure di gara previste al TITOLO III- CAPO II D.**Lgs 50/2016** per i contratti sopra soglia.

f) Esegue l'intervento:

- in conformità al progetto definitivo/o 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;
- provvedendo alla redazione della contabilità dei lavori mutuando le indicazioni del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;
- 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 di approvazione del Nuovo Codice della Strada;

- 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 allo 1(uno) per mille dell'importo indicato nel progetto esecutivo, anche rivalendosi sulla garanzia prestata.

g) Tiene sollevato il Comune di Verona da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei medesimi fino alla presa in consegna degli stessi da parte del Comune;

h) provvede a tutti gli oneri di manutenzione dell'opera e dei relativi impianti sino alla data di consegna dell'opera 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, 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.

2 Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre:

- ad affidare le opere previste dalla presente convenzione a ditte iscritte alla CCIAA e qualificate e/o abilitate ai sensi di legge. Relativamente alle lavorazioni il cui importo superi i 150.000 euro l'affidamento dovrà essere riservato esclusivamente ad imprese munite di SOA, in ordine con il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni.

OPPURE = Relativamente alle lavorazioni il cui importo non superi le 150.000 euro l'affidamento dovrà essere riservato 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 attrezzatura posseduta o disponibile) verificata dal Soggetto Attuatore prima dell'incarico ed in corso d'opera.

- con apposita autocertificazione da inviare al Comune entro 10 giorni dall'affidamento, attesta 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 , per le opere riguardanti l'opera pubblica , 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. 24 AREE DI PROPRIETÀ' DI SOGGETTI TERZI

1 Ai fini della realizzazione dell'opera pubblica denominata "_____" da parte del Soggetto Attuatore del PUA "_____"_, risulta necessario 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 approvato (RIPORTARE MODALITA' DI CUI ALL'ART.2-bis).

2 Al riguardo, il Soggetto Attuatore si impegna a:

- 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 all'acquisizioni ed occupazioni delle aree di proprietà privata che risulteranno necessarie ai fini della realizzazione dell'opera pubblica;

- 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 gg. 10 dalla richiesta del Comune di Verona (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.

3 Si evidenzia che la cauzione di cui all'art.21 -Contributo di sostenibilità per l'importo complessivo di Euro _____, a garanzia finanziaria per l'opera pubblica di cui alla presente convenzione, è comprensiva della somma per il procedimento espropriativo, prevista per un importo di Euro _____ **OPP.:** Si evidenzia che la cauzione di cui all'art.21 -Contributo di sostenibilità per l'importo complessivo di Euro _____, a garanzia finanziaria per l'opera pubblica di cui alla presente

convenzione, deve essere integrata della somma per il procedimento espropriativo, prevista per un importo di Euro _____ Lo svincolo della garanzia relativamente a tale somma potrà avvenire solo una volta concluso il procedimento stesso, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.

ART. 25 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELL'OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA' E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SOPRASOGLIA – da definire modalità del contratto di collaudo

1 L'opera pubblica a sostenibilita' e le opere di urbanizzazione soprasoglia, oggetto della presente convenzione e sottoposte all'applicazione del Codice dei Contratti **D. Lgs 50/2016,** sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale. Le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

2 Il Soggetto Attuatore si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore/dei collaudatori in corso d'opera/finale. Il Comune, secondo le modalità adottate dall'Amministrazione (ndr= richiesta di terne di nomi a Ordine Architetti e Ordine Ingegneri, poi tramite sorteggio) individua il nominativo del professionista in possesso delle idonee competenze. A seguito della designazione formalizzata tramite determina dirigenziale, il Soggetto Attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico secondo le modalità contrattuali stabilite dall'Ente e ne trasmette copia al Comune designante.

3 Qualora il Soggetto Attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, trattenendo l'importo necessario dalla fideiussione di cui ai precedenti art.21 -Contributo di sostenibilità. 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.

4 Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al RUP, al collaudatore ed alla Commissione di vigilanza l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte degli stessi, coadiuvati per l'occasione da rappresentanti degli Enti gestori.

4 La conclusione dei lavori per l'opera pubblica a sostenibilità (OO.SS) è attestata da il verbale sottoscritto in contraddittorio fra il Soggetto Attuatore, il Responsabile del Procedimento (RUP), la Commissione del Comune di Verona che esercita l'alta vigilanza designata con determina del Dirigente LL.PP n. ___ del _____, il collaudatore in corso d'opera, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

5 Ai prescritti atti di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

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 sostenute con il contributo di sostenibilità per l'opera pubblica.

7 Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo dell'opera pubblica a sostenibilità.

Al collaudo dovrà essere allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. ____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione del PUA. il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

8 Dopo 60 gg. - 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 RUP, al Soggetto Attuatore ed alla Commissione del Comune per la determina Dirigenziale di approvazione.

Il Soggetto Attuatore e il RUP si impegnano 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.

9 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 fideiussione.

10 con riferimento al precedente art.14- Impegno di/cessione/vincolo, l'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo:

- in caso di avvenuta cessione delle aree, comporta l'automatica riconsegna delle stesse e presa in carico delle opere;

- in caso di impegno di cessione delle aree, necessita di perfezionamento notarile della cessione a cura e spese del Soggetto Attuatore, nonché della formale consegna delle stesse e delle opere realizzate per la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

11 La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, tranne le aree private vincolate ad uso pubblico.

12 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.

13 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).

14 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.

15 A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento dell'opera pubblica a sostenibilità al patrimonio indisponibile del Comune, il Comune autorizza i rispettivi svincoli delle garanzie fideiussorie, 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.

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

ART. 26 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1 Il Dirigente del SUEP rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini di cui al precedente art. 6 (Tracciamento dei confini) e la realizzazione della massicciata stradale, documentati con apposito verbale. Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. ____ del _____.

2 Il certificato di agibilità degli edifici potrà essere rilasciato solo dopo la determina del Dirigente del Coordinamento Progettazione Urbanistica Attuativa di approvazione del collaudo definitivo.

3 Qualora in sede di PUA e conseguentemente nella progettazione dei relativi permessi di costruire delle opere di urbanizzazione, il cronoprogramma di attuazione preveda la possibilità di esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, potranno essere effettuati collaudi parziali; il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione indispensabili per l'accessibilità ed il funzionamento degli impianti a rete rende possibile il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ricompresi nello stralcio funzionale.

ART. 27- VERDE DI MITIGAZIONE (VM)

1 Ai sensi degli art. 9 e 156 delle NTO del PI, il PUA approvato prevede una quota di verde di Mitigazione per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (VS), eccedente gli standards.

Tale quota è complessivamente pari a mq. ____, localizzata all'interno della superficie fondiaria e distribuita nei lotti secondo la seguente tabella:

N. LOTTO	mq. superficie LOTTO	di cui mq. VM		

2 In sede di istanza per il rilascio del PdC edilizio / di deposito della SCIA dovrà essere documentato il rispetto di tale superficie, che sarà oggetto di apposito frazionamento e di atto di "vincolo di

destinazione a VM", registrato e trascritto, da presentare contestualmente alla dichiarazione di fine lavori per l'attestazione di agibilità del manufatto edilizio.

ART. 28- DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A ERS

1 In applicazione delle prescrizioni del Repertorio Normativo del P.I. per la Scheda Norma n. ____ la totalità / OPP. Una parte della Superficie Utile Lorda residenziale, pari a mq _____, realizzata dal PUA viene destinata ad ERS. In particolare gli interventi sono individuati nel lotto ____.

2 Le unità immobiliari sono da destinare ad edilizia convenzionata ai sensi della L.R. 42/1999 e del Regolamento comunale vigente per l'assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare. La realizzazione di tali alloggi sarà conforme alla normativa di riferimento:
- art. 33 Regolamento PEEP del Comune di Verona;
- art. 16. L. 457/1978;
- art. 6, DM 05/08/1994;
- Programma edilizia sovvenzionata Regione Veneto 2007-2009.

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

4 Ai privati realizzatori del PUA è attribuito il compito di redigere l'elenco dei futuri assegnatari degli alloggi, i quali dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla L.R.42/1999 .

ART. 29 - REQUISITI SOGGETTIVI ASSEGNATARI

1 Gli alloggi realizzati nell'ambito del PUA previsto dalla scheda norma ____ possono essere assegnati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

1. cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea oppure avere la cittadinanza di un altro Stato, purché titolare della carta di soggiorno oppure regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, ai sensi dell'art. 40, comma 6 del D.lgs. n. 286/98;
2. residenza o attività' lavorativa esclusiva e stabile nel Comune di Verona da almeno un anno, fatta salva la facoltà dei militari di carriera di predeterminare, in ogni momento, la residenza che intendono eleggere, allorchè lasceranno il servizio, mediante dichiarazione irrevocabile resa davanti al Sindaco (DGR Veneto 13 ottobre 1981, n. 5539).
   Qualora trascorsi 6 mesi dall'inizio dei lavori, dovessero essere ancora disponibili degli alloggi da prenotare, potranno essere stipulati contratti preliminari e definitivi anche con persone residenti o con attività lavorativa nella provincia di Verona.
3. Non essere egli stesso, o i membri del suo nucleo familiare convivente, titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare, nel Comune di Verona; non si tiene conto della titolarità del diritto di proprietà qualora l'alloggio sia in comproprietà con terzi non appartenenti allo stesso nucleo familiare; purché tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio. Si considera adeguato l'alloggio la cui superficie utile non sia inferiore a 45 mq per nucleo familiare composto da 1-2 persone, non inferiore a 60 mq per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone

e oltre. Non si considera altresì adeguato l'alloggio dichiarato inabitabile per motivi statici.

4. non aver ottenuto essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del nucleo familiare, in proprietà o in diritto di superficie o con patto di futura vendita, un alloggio costruito nei Piani di Zona Peep.
5. per nucleo familiare si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge, anche non convivente purché non legalmente separato, dal convivente, dai figli legittimi naturali, riconosciuti e adottivi conviventi, nonché dai parenti ed affini entro il 3° grado, conviventi.
6. Per i richiedenti comunque titolari di reddito proprio, che intendano accedere all'assegnazione dell'alloggio per formare un nucleo familiare distinto da quello di origine, i requisiti devono essere posseduti e dichiarati dal richiedente stesso precisando tale situazione, mentre non rileveranno né in senso positivo né in senso impeditivo le caratteristiche dei componenti del nucleo familiare di origine.

7 Tutti i requisiti sopra richiamati devono sussistere al momento della richiesta di assegnazione dell'alloggio. Il requisito richiesto al punto 3 deve essere posseduto anche al momento della richiesta della verifica della loro sussistenza.

8 E' vietata l'assegnazione o la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei seguenti casi: persone singole, purché maggiorenni, aventi i requisiti di cui sopra, e sempreché si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi stessi entro sei mesi dalla data del rogito notarile di acquisto o di assegnazione. Gli acquirenti e/o assegnatari dovranno trasferire la propria residenza anche anagrafica entro 6 mesi dalla data dell'atto notarile di assegnazione in proprietà dell'alloggio.

9 Qualora gli acquirenti e/o assegnatari di alloggi beneficiassero di contributi agevolati, i requisiti dovranno essere verificati ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti.

ART. 30 - PREZZO DI PRIMA CESSIONE

1 Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi da costruire, riferito alla data di stipula della presente convenzione, non potrà, per metro quadrato di superficie complessiva superare gli Euro _____.

2 Tale prezzo è determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato C di cui alla L.R. 42/1999, ai fini del convenzionamento (art. 7 della legge 28.01.1977 n. 10).

3 Il prezzo effettivo potrà variare in più o in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente articolo.

4 Per superficie complessiva ai fini della presente convenzione, si intende quella definita dall'art. 2 della L.R. 42/1999, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

5 E' consentita l'aggiornamento del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il momento di stipula della presente convenzione e la data del rogito notarile di compravendita e/o assegnazione degli alloggi e delle relative pertinenze.

6 In caso di cessione successiva il prezzo degli alloggi, aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:
da 0 a 5 anni, 0%
da 5 e fino a 10 anni, 0,2% all'anno

7 Ai sensi della L.R. 42/1999 il Soggetto Attuatore ed i successori ed aventi causa a qualsivoglia titolo, sono esonerati dal pagamento della parte di contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato al costo di costruzione.

ART. 31 -TRASFERIMENTI DEGLI ALLOGGI DOPO LA PRIMA CESSIONE

1 Gli alloggi e loro pertinenze, compresi box ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potranno essere alienati soltanto trascorsi 5 anni dalla data dell'atto notarile di acquisto, salvo non vi siano gravi e giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente dall'Amministrazione Comunale cui dovranno essere presentate le singole richieste, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 10.

2 Il possesso di tali requisiti sarà accertato, previa richiesta, dal Comune di Verona.

3 I trasferimenti di proprietà degli alloggi, dei box e dei posti auto dovranno avvenire ad un prezzo determinato, previa richiesta, dal Comune di Verona e tale certificazione dovrà essere allegata all'atto di compravendita. La determinazione del prezzo di vendita avverrà secondo il seguente criterio:

- prezzo di prima cessione aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, che dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

Da 0 a 5 anni 0%

Oltre 5 fino a 10 anni 0,2% all'anno

4 Nel caso in cui l'alloggio costruito in area ERS sia soggetto a procedura fallimentare, le specifiche norme che regolano la procedura prevarranno sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale e del possesso dei requisiti soggettivi dei richiedenti.

5 La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nell'atto di compravendita tutte le clausole limitative dell'uso e del godimento ed alienazione degli alloggi previste dalla presente convenzione. Pertanto la parte acquirente ed i suoi aventi causa restano "solidalmente" responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

6 Copia autentica degli atti notarili di alienazione delle unità immobiliari convenzionate deve essere inviata, entro 60 giorni dalla stipula, all'ufficio competente del Comune di Verona relativamente a tutti i trasferimenti di proprietà che si verificheranno durante il periodo di validità della presente convenzione.

ART. 32 - CANONE DI LOCAZIONE

1 Il prezzo di locazione degli alloggi non può essere superiore al 4,5% del prezzo di vendita dell'alloggio stesso rivalutato.

2 La stipula dei contratti di locazione deve avvenire nel rispetto dell'art. 2, comma 3 della Legge n. 431/1998.
Le spese condominiali sono liquidate a parte.

ART. 33 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1 Ai sensi dell'art.20/c. 8-9 della L.R. 11/04, il piano urbanistico attuativo ha efficacia per dieci anni dalla data di entrata in vigore (=15gg dopo la pubblicazione all'albo pretorio).
Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

2 Scaduto il termine di efficacia del piano, resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano stesso.

3 La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.

ART. 34 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

1 L'approvazione del PAT e delle sue varianti comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

2 L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal PI medesimo, salvo che i relativi lavori siano oggetto della presente convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace mediante rogito notarile, registrata e trascritta.

ART. 35 – REGIME FISCALE

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

ART. 36 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

1 il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale, esonerato il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona, quale Conservatore dei RR.II., da qualsiasi responsabilità in merito.

2 Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore dei disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.

IL DIRIGENTE
il Soggetto Attuatore
IL NOTAIO

Comune di Verona

Urbanistica
Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa