

SCHEMA DI ACCORDO DEFINITIVO DI PIANIFICAZIONE

EX ARTICOLO 6 DELLA L.R. 23/04/2004 N. 11

Tra:

1. Comune di Verona, con sede in Verona, Piazza Brà n.1 Partita Iva 00215150236, legalmente rappresentato dal Sindaco che nel proseguo del presente atto sarà denominato per brevità “Comune”
2. Ditta ZAAlI Srl, con sede in [REDACTED] - Verona, P.I. 02328790239, legalmente rappresentata da Bonazzi Antonio che nel proseguo del presente atto sarà denominata per brevità “**Soggetto attuatore**”

PREMESSA GENERALE

Il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, efficace, a sensi dell’articolo 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004, dal 28 febbraio 2008.

Con deliberazione Consigliare n. 39 del 23 luglio 2008, l’organo deliberativo ha preso atto, ai sensi dell’articolo 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, del “*Documento del Sindaco*” relativo al Piano degli Interventi.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 20 maggio 2009, l’Amministrazione ha approvato le linee guida per l’approvazione degli accordi pubblico-privati disciplinati dall’articolo 6 della L.R. n. 11/2004. Con tale provvedimento, esecutivo nelle forme di legge, il Consiglio Comunale ha stabilito che lo strumento urbanistico denominato Piano degli Interventi (P.I.) , poteva recepire, in esecuzione del disposto dell’articolo 6 della L.R. n. 11/2004, progetti ed iniziative che proponessero interventi di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a

livello comunale.

Per individuare tali iniziative l'Amministrazione Comunale ha scelto di attivare le procedure ad evidenza pubblica, mediante la pubblicazione di n. 2 Bandi approvati rispettivamente con deliberazioni di Giunta Comunale n. 183 del 24 giugno 2009 e deliberazione di Giunta Comunale n. 206 dell'8 luglio 2009.

A seguito della pubblicazione di tali bandi sono pervenute n. 41 manifestazioni per il 1° Bando e n. 615 manifestazioni per il 2° Bando.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 è stato approvato definitivamente il P.I. del Comune di Verona predisposto dal gruppo di coprogettazione e contestualmente sono stati recepiti gli accordi di pianificazione in esso contenuti come da elaborati modificati a seguito della decisione sulle osservazioni presentate.

L'articolo 6 - *Accordi tra soggetti pubblici e privati* – della L.R. n. 11/2004 prevede che i comuni, nei limiti delle competenze di cui alla predetta legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sopraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel P.I. approvato. Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 *“Nuove norme in materia di*

procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modificazioni.

La deliberazione Consiliare n. 91 del 23 dicembre 2011, con la quale è stato approvato il P.I., ha stabilito al punto 11 di impegnare l'Amministrazione Comunale, nell'eventuale ripianificazione del dimensionamento previsto in quegli accordi pubblico privati ex articolo 6 della L.R. n.11/2004 che non venissero perfezionati entro i termini indicati all'articolo 155 delle N.T.O del P.I. (...omissis...) fra le manifestazioni presenti nel fascicolo 2 denominato “proposte ritenute ammissibili”, in quanto quest'ultime hanno seguito un procedimento partecipato attivato con procedure di evidenza pubblica e sono state valutate nella loro ammissibilità dai vari settori comunali ed in particolare dai Consigli di Circoscrizione nel cui territorio ricadono. Tali ridefinizioni dovranno comunque acquisire il parere delle competenti Circoscrizioni nel rispetto dell'iter procedurale, ferme restando le fasi già espletate.

In data 1 agosto 2013 la Giunta Comunale con propria decisione n. 1540/2013 ha espresso parere favorevole all'avvio di una fase di rimodulazione delle previsioni del Piano degli Interventi in coerenza con l'atto di indirizzo politico-amministrativo espresso al punto 11 della deliberazione 91/2011.

Nello specifico il Soggetto Attuatore in esito al 1°/2° Bando ha presentato la manifestazione d'interesse prot. n. 227429 in data 05/10/2009 per le trasformazioni da effettuare sugli immobili catastalmente distinti in Comune di Verona, foglio 366, mappali ex 50,154 ora 196 di proprietà della medesima per effetto degli atti di provenienza di seguito descritti:

- atto di compravendita Bonazzi Carlo / ZAII srl del 18/10/1991 Presso il Notaio Maria Maddalena Buoninconti di Verona Registrato in Verona il 07/11/1991 al n. 4167 Trascritto a Verona il 15/11/1991 al n. 29539 R.G. e n. 21074 R.P.

- atto di compravendita Nicolini Sonia / ZAII srl del 29/09/2009 presso Notaio

Gianfranco Tomezzoli di Verona (rep. n. 92617) Registrato in Verona il 14/10/2009

al n. 21522 Trascritto a Verona il 16/10/2009 al n. 39366 R.G. e n. 23632 R.P.

Si cita a proposito il Decreto di Esproprio n° 1164 del 06/07/2015 “Espropriazione immobili necessari per la realizzazione dello Svincolo di via Vigasio sulla Tangenziale Sud di Verona”, con cui le proprietà della Società ZAII srl sono state decurtate di 1732 mq, salvo più precisi.

Il Comune di Verona con deliberazione consiliare n. 91 del 23 dicembre 2011 ha approvato il FASCICOLO 2 PIANO DEGLI INTERVENTI - ARTICOLO 6 PROPOSTE RITENUTE AMMISSIBILI [(2° Bando) o (1° Bando)] nel quale la manifestazione è stata inserita al n. 11_B1/ATO 4.

Con nota p.g. _____ del _____ il Comune di Verona ha richiesto al Soggetto Attuatore di confermare il proprio interesse a concertare con l’amministrazione la definizione di un accordo ai sensi dell’articolo L.R. 11/2004 .

La Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del _____ , ha espresso parere favorevole al presente schema di accordo impegnandosi a inserirne le previsioni, sotto forma di Scheda Norma e Repertorio normativo, nel progetto di Variante al Piano degli Interventi da sottoporre all’esame del Consiglio Comunale.

Il Soggetto Attuatore con nota del _____ in atti al p.g. _____ ha confermato al Comune di Verona il proprio interesse ad attuare l’intervento.

In esito al procedimento istruttorio comunale, il Soggetto Attuatore ha presentato il presente schema di accordo, sottoscritto per accettazione, acquisito al protocollo comunale al n. 211133 in data 01 set. 2011 , con il quale lo stesso si è reso disponibile ad attuare le trasformazioni in esso contenute.

L’articolo 155, comma 8 delle N.T.O del P.I. prevede: “Entro il termine di 120

giorni, decorrenti dalla data di efficacia del P.I., gli accordi relativi agli ambiti di cui ai precedenti commi 6 e 7, come disciplinati nel P.I. operativo approvato, dovranno essere recepiti in convenzione e stipulati con atto pubblico definitivo. Qualora nel il termine sopraindicato, ed in quello successivamente posto con diffida ad adempiere, l'accordo definitivo non dovesse essere stipulato, l'organo comunale competente pronuncia la decadenza delle previsioni operative; in tal caso agli immobili interessati si applicherà la disciplina regolativa”.

Il Comune di Verona con deliberazione consiliare n. ____ del _____ ha approvato l'intervento proposto, ed il presente schema di accordo, come risultante dagli elaborati della Variante al Piano degli Interventi pubblicati in data _____ ed in particolare rubricato nel repertorio normativo, sezione I progressivo _____, rep. n. _____ e sezione 8, e disciplinato nella scheda norma n. _____.

La Variante al P.I. è divenuta efficace in data _____ a sensi dell'articolo 18 comma 6 della L.R. 11/2004.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE.

ARTICOLO 1 - Valore della premessa ed oggetto.

1.1 - La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati unitamente al P.I.ano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ed alla successiva Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle parti.

1.2 - Il Soggetto Attuatore ed il Comune di Verona si impegnano a contribuire, ognuno per quanto di competenza, alla realizzazione degli obiettivi di interesse

pubblico indicati dal Piano degli Interventi, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, al fine del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della ordinaria diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di Pianificazione.

ARTICOLO 2 - Principio di leale collaborazione

2.1 - Il Soggetto Attuatore e il Comune di Verona si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.

ARTICOLO 3 - Oggetto dell'accordo

3.1 - Il presente accordo regola le modalità attuative ed i contenuti dell'intervento urbanistico che interessa un'area avente Superficie Territoriale (ST) estesa complessivamente di 12.940 mq catastali, fatti salvi i più precisi in sede di titolo abilitativo e successivo frazionamento catastale, area individuata al Catasto del Comune di Verona, foglio n. 366 mappale n. 196.

3.2 - L'intervento ha per oggetto la scheda norma n. 11_B1 del PI 1°/2° Bando, ATO 4 rubricato nel repertorio normativo, sezione 1, progr. _____ rep. N. _____ allegati al presente atto quale parte integrante dello stesso, consistente nell'attuazione di un intervento di tipo _____ da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ed avente le seguenti carature urbanistiche :

- Disciplina funzionale TERZIARIO e COMMERCIALE mq. 4.800 di SUL, in particolare COMMERCIALE mq 4000 di SUL, TERZIARIO mq 800 di SUL;

- Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo “VS” minimo 40% della ST.

- INSEDIAMENTO DI GRANDE AREA DI VENDITA, sono ammesse grandi strutture ai sensi della LR 50/2012.

3.3 - L'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni riportate all'interno della Scheda norma e/o nel Repertorio Sez. 1:

“Si prescrive il coordinamento progettuale tra gli accordi n.11-13-37-38-41 per la realizzazione della viabilità del comparto delimitato dall'asse autostradale, v.le delle Nazioni, via F.Gioia e via dell'Esperanto.”

~~Si precisa che l'intervento n.13 non partecipa al coordinamento progettuale e che si aggiunge, altresì, l'accordo n. 270.~~

Tale coordinamento è contenuto e rappresentato nell'All.1 (Progetto preliminare “Planimetria di progetto della viabilità – alternativa 1 con intersezioni a rotatoria in via dell'Esperanto”) e All.2 (progetto preliminare “planimetria di progetto della viabilità – alternativa 2 con intersezioni semaforizzate in via dell'Esperanto) al presente accordo, ovvero progetto preliminare redatto dalla Società Infratec srl ed In.tec srl, responsabile del procedimento Ing. Giorgio Zanoni CDR Traffico e mobilità Comune di Verona, definito “Riqualificazione all'interno dell'ambito territoriale dell'Ato 4 “Città della trasformazione” e Verona Sud, interventi di trasformazione e riqualificazione dell'area compresa tra v.le delle Nazioni – via Gioia – via dell'Esperanto – Tangenziale Sud, approvato dal Comune di Verona Settore in data con delibera e ne costituisce parte integrante.

In particolare la capacità edificatoria in termini di SUL è definita in mq. 4.800 mq, generati quale SUL perequativa (0,37/tessuto) mq./mq.

Vengono riconosciuti mq. 3.240 in compensazione della cessione del terreno alla

Spianà e precisamente i mappali 47-51 del foglio 261, di estensione reale mq. 18.966 di proprietà del Sig. Carlo Bonazzi, nato il 27/02/1929 in disponibilità di ZAII s.r.l.. I terreni della Spianà vengono ceduti al Comune di Verona, non vengono quindi fisicamente utilizzati come nuova SUL, ma vengono conteggiati in misura di 1 credito edilizio = 1 mq di SUL. Il Comune di Verona cede i propri crediti edilizi ad un valore di 220 €/ mq SUL, quindi sarà in disponibilità di ZAII s.r.l. un credito pari a: $3.240 \text{ mq} \times 220 \text{ €/mq} = 712.800,00 \text{ €}$ (diconsi euro settecentododicimilaottocento/00), da utilizzarsi a copertura del Contributo di Sostenibilità e/o per la restante parte coprirà la monetizzazione di parte di area a Parcheggio Pubblico (P2) non realizzata e/o con modalità da accordare con il Comune di Verona.

In luce dell'Accordo di Pianificazione n. _____ del _____ siglato/da siglarsi fra il Comune di Verona, soggetto attuatore scheda 13 e ZAII s.r.l., quest'ultima concede alla ditta precedente la realizzazione del tratto di strada fuori ambito denominato "futura strada di collegamento 1°-2° traversa via F.Gioia" planimetria all. 1.

ZAII srl quale proprietario dei terreni interessati dalla scheda norma n. 11, sui quali incide l'area di sedime della nuova strada di cui sopra, ha manifestato la propria disponibilità a permettere la realizzazione della strada e dei sottoservizi su terreno di sua proprietà, a cura e spese del soggetto attuatore della scheda 13 ed a costituire sulla stessa, una volta realizzata, servitù d'uso pubblico a favore del Comune di Verona, purché la costituzione di detta servitù non comporti alcuna riduzione dell'edificabilità già riconosciuta ai terreni di proprietà inseriti nel perimetro della scheda norma n.11.

Il soggetto attuatore della scheda norma n.13 realizzerà su terreno di ZAII srl la

viabilità di collegamento, scomputandosi a titolo di oneri di urbanizzazione il tratto di strada di colore verde, e a titolo di sostenibilità il tratto di strada di colore blu.

ZAAII srl, avendo ceduto la realizzazione della strada di collegamento ad altro soggetto che la scomputerà a titolo di sostenibilità ed opere di urbanizzazione, potrà scomputare a sua volta a titolo di sostenibilità e/o opere di urbanizzazione la realizzazione dei parcheggi pubblici (P2) nell'ambito della propria scheda norma. Il credito riconosciuto per la cessione del terreno della Spianà potrà essere utilizzato per eventuali conguagli a titolo di sostenibilità e/o di opere di urbanizzazione.

3.4 - Nell'ambito della destinazione d'uso principale U3 – Usi Terziari, sono considerate accessorie le destinazioni:

a) U/1 – Usi abitativi: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;

b) U2 – Usi commerciali purché, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 10% della predetta destinazione d'uso principale.

Nell'ambito della destinazione d'uso principale U2 – Usi Commerciali, sono considerate accessorie le destinazioni:

a) U/1 – Usi abitativi: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;

b) U3 – Usi terziari purché, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale.

Le destinazioni accessorie sono rilevanti ai fini della determinazione del carico urbanistico nell'ambito della progettazione del PUA, ai sensi dell'art. 14 – Dotazioni

minime di parcheggi pubblici e privati delle N.T.O. del P.I. .

3.5 In applicazione dell'art. 4 - *Criteri e limiti di flessibilità del PI* delle NTO le parti come sopra costituite convengono fin d'ora che il provvedimento di approvazione del PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

b) variazione del perimetro dell'ambito d'intervento previsto dal PI nella misura massima del 10% della misura lineare o alternativamente del 10% della ST;

c) modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di PI. .

3.6 - Col presente accordo il Soggetto Attuatore espressamente rinuncia ad avvalersi della facoltà prevista dall'articolo 4 comma 1 lettera d) delle N.T.O. del P.I. e prende atto ed accetta che l'Amministrazione Comunale non autorizzerà in alcun modo modifiche che comportino variazione alle previsioni della scheda norma.

~~3.7 Parte della capacità edificatoria dell'ambito, segnatamente _____ mq (_____) di SUL, deriva dall'acquisto di crediti edilizi ceduti al Soggetto Attuatore dal COMUNE DI VERONA e dal POLO FIERISTICO S.P.A. per un corrispettivo unitario di Euro _____/mq. e così complessivamente Euro _____ (_____) come da atto stipulato in data odierna n. _____ di mio Repertorio.~~

3.8- Col presente accordo si intende, pertanto, in conformità con le previsioni del Piano degli Interventi attuare le funzioni urbanistiche dell'area in coerenza con quanto richiesto dal soggetto attuatore ed in ossequio alle esigenze di tutela dell'interesse pubblico del Comune di Verona, come riportate nelle previsioni urbanistiche del P.I. .

Con il presente accordo, preliminarmente all'approvazione del PUA ed all'interno

dell'ambito della scheda norma, si concede la possibilità di realizzare le seguenti fasi

di attuazione con destinazioni omogenee a quanto previsto dalla scheda stessa:

-bonifica dell'area (qualora necessaria);

-scavi e riporti di terra al fine di predisporre il terreno alla successiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e di sostenibilità, nonché delle opere edilizie.;

- scavi, riporti di terra, sistemazioni delle quote dei terreni esistenti, reinterri e quanto necessario alla definizione delle analisi geologiche geotecniche ed idrogeologiche necessarie;

- opere quali muri di contenimento, setti in c.a., paratie, palificazioni, e qualsiasi altra opera necessaria per la realizzazione della parte interrata dell'intervento qualora le opere di urbanizzazioni e/o stradali venissero realizzate prima dell'intervento proposto.

ARTICOLO 4 - Oneri ed obblighi del soggetto attuatore

4.1 - Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il soggetto attuatore si impegna :

a) a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto ed approvato dal Comune prevedendo la progettazione e realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dalle N.T.O del P.I., correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento.

Rientra nell'ambito delle obbligazioni del soggetto attuatore anche la progettazione e realizzazione delle predette opere - anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti.

Si richiamano in ogni caso le disposizioni sui vincoli di cui all'articolo 25 delle N.T.O del P.I., ed in particolare le ipotesi di limitata deroga al P.I. in caso di

prescrizioni imposte dall'autorità competente alla vigilanza sui vincoli stessi.

b) In attuazione delle previsioni dell'articolo 157 – *Contributo di Sostenibilità* – delle N.T.O del P.I., a contribuire al finanziamento o alla realizzazione diretta delle opere pubbliche previste dal P.I. per l'importo di € Euro 489.600,00 (diconsi euro quattrocentottantanovemilaseicento/00) come di seguito calcolati:

commerciale: $4000 / 4800 = 83,3\%$

$4000 \text{ mq} \times (130-15\%) \text{ €/mq} = 442.000 \text{ €}$

terziario: $800 / 4800 = 16,7\%$

$800 \text{ mq} \times (70-15\%) \text{ €/mq} = 47.600 \text{ €}$

TOTALE: 489.600 €

Totalmente coperti dalla cessione dei terreni della Spianà al Comune di Verona.

e comunque fino alla realizzazione completa dell'opera. Se il costo dell'opera dovesse risultare inferiore alla quantità indicata all'art.4.1/b), la cifra in esubero dovrà essere versata al Comune su apposito capitolo di spesa.

Visto l'interesse pubblico sotteso alla realizzazione tempestiva della "futura strada di collegamento 1°-2° traversa via F. Gioia" anche anticipatamente rispetto all'attuazione della scheda n° 11, da parte di altro soggetto come precedentemente detto, ZAII srl potrà scomputare a titolo di suddetta sostenibilità le spese per la realizzazione dei parcheggi pubblici (P2), che saranno recintati, controllati e forniti di ogni servizio tale da impedirne il degrado, questo per compensare il fatto del mancato scomputo della realizzazione della strada di collegamento realizzata da altro soggetto.

4.2 Ipotesi 1: Le opere pubbliche da realizzare saranno oggetto di progettazione e realizzazione a cura dell'amministrazione comunale; il "*contributo di sostenibilità*" verrà versato dal soggetto attuatore in numerario all'Amministrazione Comunale con le

modalità e garanzie stabilite al successivo articolo 7.

Ipotesi 2: Il Comune consente la progettazione e l'esecuzione delle seguenti opere pubbliche (*descrizione delle opere a contributo di sostenibilità*) da parte del Soggetto Attuatore dell'intervento nel rispetto delle norme vigenti in materia di contratti pubblici e comunque sotto l'alta sorveglianza del Comune di Verona secondo il progetto definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dalla convenzione edilizia del PUA, o eventuale convenzione accessiva, con le medesime modalità e garanzie che saranno stabilite al successivo articolo 6 per le opere di urbanizzazione. In tal senso il Soggetto Attuatore si impegna entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione del presente accordo a:

a) individuare ed incaricare il Responsabile Unico del Procedimento ai sensi dell'articolo 10 del D.L.vo 163/2006 e degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 207/2010 e a comunicarne il nominativo al Comune di Verona unitamente ai dati di accreditamento dello stesso presso l'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture (AVCP);

b) ad accreditarsi presso l'AVCP come Stazione Appaltante comunicando gli estremi al Comune di Verona;

c) ad ottenere il Codice Unico di Progetto (CUP) ed il Codice Identificativo di Gara (CIG) relativi all'opera e comunicandoli al Comune di Verona.

~~4.3 A garanzia della realizzazione dell'opera a sostenibilità il soggetto attuatore costituirà a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria, per un ammontare di Euro 489.600,00 (diconsi euro quattrocentottantanovemilaseicento/00), prestata da _____~~

~~che verrà rilasciata contestualmente al rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione di dette opere e comunque in sede di stipula della convenzione del PUA. Dette opere~~

~~dovranno in ogni caso essere concluse e collaudate prima della richiesta di agibilità dell'edificio oggetto di scheda norma.~~

~~La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente sarà ridotta con nota dirigenziale a seguito di richiesta, proporzionalmente allo stato di avanzamento della realizzazione delle opere pubbliche~~

4.4 Restano ferme le ulteriori obbligazioni che sono specificate nelle N.T.O. del P.I. ed in particolare quelle previste all'articolo 160.

ARTICOLO 4 bis – Accordi di ZAII srl

ZAII Srl , quale proprietario dei terreni interessati dalla scheda norma n. 11, sui quali incide l'area di sedime "*futura strada di collegamento 1°-2° traversa via F. Gioia*", si è accordata con altro soggetto al fine di portare a termini, nel pubblico interesse, l'esecuzione dell'opera di cui sopra, obbligandosi a concedere sulla stessa, una volta ultimata, una servitù d'uso pubblico a favore del Comune di Verona.

Resta fermo che nessun onere o costo potrà essere addebitato a ZAII Srl, per la progettazione, esecuzione, costituzione di servitù di uso pubblico, nonché manutenzione ordinaria o straordinaria dell'opera di cui sopra e che la costituzione di servitù d'uso pubblico sulla stessa non comporterà alcuna riduzione dell'edificabilità già riconosciuta ai terreni di proprietà inseriti nel perimetro della scheda norma n. 11 e la superficie della stessa andrà computata come VS da cedere per la futura edificabilità dell'area.

ARTICOLO 5 - Impegni del Comune di Verona

5.1 - Il Comune di Verona si impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e s.i.m. e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo.

5.2 - Il Comune di Verona si impegna a proporre l'assunzione negli atti di pianificazione attuativa e nei permessi di costruire comunque denominati le previsioni concordate con il privato per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti dell'accordo.

ARTICOLO 6 - Ulteriori impegni da riportare nella Convenzione Urbanistica.

6.1 - Il presente accordo stabilisce una serie di condizioni, che costituiscono elemento essenziale per la realizzazione dell'intervento, e che dovranno essere formalizzate nella convenzione urbanistica del PUA.

6.2 - L'attuazione degli interventi avverrà mediante presentazione di apposita istanza di piano Urbanistico Attuativo (PUA), affinché possa essere approvato entro i termini stabiliti al successivo articolo 10.2.

6.3 - All'istanza di PUA dovrà essere allegato lo schema di convenzione urbanistica sottoscritto per accettazione da tutti gli aventi titolo che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere:

- 1) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione alla SUL edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti ed espressamente descritte sulla base di progetti definitivi e di appositi preventivi di costo, quando il Comune non preveda già di realizzarle direttamente;
- 2) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti e di quelle da realizzare ai sensi del precedente punto 1) scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione; qualora tuttavia il cessionario si impegni ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione in conformità alle disposizioni vigenti statali e regionali, lo stesso ha titolo all'esenzione dal pagamento della quota di contributo

relativa al costo di costruzione;

3) in caso di edilizia convenzionata, i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione;

4) i termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le modalità alta sorveglianza circa l'attuazione delle stesse;

5) le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

6.4 - L'attuazione dell'intervento potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché le opere di urbanizzazione funzionali ad ogni singolo stralcio siano previste ed evidenziate nel progetto allegato al titolo abilitativo edilizio e regolarmente collaudate prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile cui sono pertinenti.

ARTICOLO 7 – Modalità di pagamento del contributo di sostenibilità.

~~7.1 – Il soggetto attuatore, in relazione a quanto concordato al precedente articolo 4, comma 1, lett. b) si impegna a versare al comune l'importo del contributo di sostenibilità pari a € 489.600,00 (diconsi euro quattrocentottantanovemilaseicento/00).~~

~~7.2 – Il 10% del contributo, pari a € 48.960,00 (diconosi euro quarantottomilanovecentosessanta/00) è stato pagato dal soggetto attuatore al Comune di Verona come da ricevuta n. _____ del _____, che il comune di Verona riconosce regolare e per la quale rilascia quietanza con la firma del presente atto.~~

~~7.3 – Il soggetto attuatore si impegna a versare il 90% del rimanente contributo pari a € 440.640,00 (diconosi euro quattrocentoquarantamilaseicentoquaranta/00) in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di stipula del presente accordo e precisamente:~~

~~Prima rata pari ad € _____ entro un anno dalla stipula;~~

~~Seconda rata pari ad € _____ entro il (di conseguenza);~~

~~Terza rata pari ad € _____ entro il _____;~~

~~Quarta rata pari ad € _____ entro il _____;~~

~~Quinta rata pari ad € _____ entro il _____;~~

~~7.4 – A garanzia del versamento del contributo di sostenibilità il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria (come da schema tipo approvato), per un ammontare di € 440.640,00 (90% dell'importo complessivo del contributo di sostenibilità) (diconsi euro quattrocentoquarantamilaseicentoquaranta/00), prestata da _____ (indicare gli estremi ed i dati identificativi).~~

~~7.5 – Le garanzie fideiussorie di cui al punto precedente sono ridotte:~~

~~Ipotesi 1, con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento.~~

~~Ipotesi 2, con modalità da definirsi nella convenzione nei casi di esecuzione diretta di opere.~~

~~7.6 – Il saldo delle rate residue dovrà, in ogni caso, essere versato anticipatamente rispetto alle scadenze sopra indicate contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici oggetto del presente accordo. Nel caso l'attuazione fosse articolata in comparti omogenei di attuazione, il saldo di cui al precedente periodo è pari all'ammontare che compete al comparto medesimo.~~

~~7.7 – Per quanto non previsto dal presente atto le parti convengono che si applichi il “Regolamento Generale delle Entrate Comunali” ed il “Regolamento di Contabilità”.~~

~~7.8 – Come da art. 3 comma 3.3, sono in disponibilità di ZAII s.r.l. 712.800,00 € (diconsi euro settecentododicimilaottocento/00), in compensazione della cessione~~

del terreno alla Spianà e precisamente i mappali 47-51 del foglio 261 per mq. 18.966 di proprietà del Sig. Carlo Bonazzi, nato il 27/02/1929, che generano mq. 3.240 di SUL ceduta al Comune di Verona.

Il Contributo di Sostenibilità potrà risultare interamente assolto dalla cessione del suddetto terreno, la restante parte, cioè 223.200,00 € (diconsi euro duecentoventitremiladuecento) potranno essere utilizzati a copertura della monetizzazione di parte di area a parcheggio pubblico P2, o in altre forme da accordarsi con il Comune di Verona.

ARTICOLO 8 - Motivazione

8.1 - L'intesa con il privato è essenziale per il raggiungimento del miglior assetto della parte di territorio comunale oggetto dell'accordo.

8.2 - La successiva Convenzione del PUA definirà puntualmente le opere e gli impegni che sono stati sinteticamente esplicitati negli articoli precedenti e che evidenziano l'interesse generale all'accoglimento di quanto contenuto nel presente accordo.

ARTICOLO 9 - Rapporti con i terzi

9.1 - L'accordo, per quanto a conoscenza delle parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi.

9.2 - Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e dal Piano degli Interventi.

ARTICOLO 10 – Recesso e decadenza

10.1 - Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno al soggetto

attuatore.

10.2 - A norma dell'articolo 2, comma 6 delle N.T.O del P.I., le previsioni operative ed il presente accordo decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della Variante al P.I. cui accedono, il PUA non è approvato.

10.3 - Nell'ipotesi di decadenza che precede, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del P.I. Regolativo.

ARTICOLO 11 - Risoluzione

11.1 - Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza del soggetto attuatore degli obblighi assunti agli articoli 4, 6 e 7.

11.2 - In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'ente dichiara ai privati che intende valersi della succitata clausola risolutiva, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

11.3 - Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'articolo 1453 del codice civile.

11.4 - La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l' approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'articolo 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 .

ARTICOLO 12 - Efficacia dell'attività amministrativa già espletata in vista della stipula del presente accordo.

12.1 - Sono salvi gli effetti delle deliberazioni, pareri, assensi, accordi già approvati, posti in essere dai firmatari del presente atto anteriormente alla stipula del medesimo, con particolare riferimento alle comunicazioni intercorse tra le parti, nei limiti in cui

gli atti precedentemente richiamati in premessa siano conformi o compatibili con il Piano degli Interventi approvato con Deliberazione Consiliare n. 91 del 23 dicembre 2011 ed alla successiva variante approvata con Deliberazione Consiliare n. ____ del ____.

ARTICOLO 13 - Controversie

13.1 - Ai sensi dell'articolo 11, comma 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241, è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo.

ARTICOLO 14 Privacy

14.1 - I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D.L.vo 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

ARTICOLO 15 Spese

15.1 - Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del soggetto attuatore.

ARTICOLO 16 Disposizioni conclusive

16.1 - Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.