

COMUNE DI ZEVIO

Provincia di Verona

Art. 4, L.R. 31.12.2012, n. 55

Interventi di edilizia produttiva realizzabili in variante allo strumento urbanistico

generale

(Bozza di convenzione aggiornata in adeguamento alle prescrizioni comunali)

L'anno 2022 (duemilaventuno), il giorno () del mese di , presso la Sede Municipale del Comune di Zevio, sita in Via Ponte Perez n. 2, c.a.p. 37059 Zevio (VR), con scrittura privata autenticata

TRA

1) Ing. Paolo Vangelista, Responsabile Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di Zevio,

con sede in Via Ponte Perez n. 2, 37059 Zevio (VR), ivi domiciliato per la carica, C.F. 00660750233, P. I.V.A. 00660750233, che dichiara di intervenire non in proprio ma in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune, giusta decreto del Sindaco prot. n.

in data __/__/2022 con i poteri connessi alla carica, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) e art.

109, comma 2 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dell'articolo __ del vigente Statuto

Comunale, allo scopo autorizzato con deliberazione di Giunta Comunale n. __ Adozione e DGC

n. __ del ____, nel proseguo del presente atto denominato "**Comune**";

2) Cordioli Angelo, nato a Valeggio sul Mincio (VR) il 15/12/1960, C.F. CRD NGL 60T15 L567C

identificato a mezzo carta di identità n. _____ rilasciata in data __/__/____ dal Comune di _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di **Amministratore**

unico della Società "Figura 11 s.r.l.", con sede in Corso Garibaldi, 49, 20121 Milano, ivi

domiciliato per la carica, capitale sociale Euro 100.000 (Centomila virgola zero zero),

interamente versato, iscritta nel Registro Imprese di ____ con il **codice fiscale e numero di**

iscrizione al registro delle imprese n. _____ REA n. _____, in virtù dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione conferitigli dal vigente statuto sociale, artt. _____, giusta deliberazione di nomina dell'Assemblea dei Soci del _____, di cui si allega per estratto al presente atto sotto la lettera A, nel proseguo del presente atto denominato **“Soggetto Attuatore”**

Detti comparenti

PREMESSO CHE

- in data _____, con nota prot. n. _____, il Soggetto Attuatore ha presentato una domanda volta ad ottenere la modifica della previsione urbanistica del Piano degli Interventi mediante trasformazione da zona agricola (con direttrice di espansione produttiva del PAT) a zona produttiva “ZTO D S - SUAP” con superficie territoriale mq _____, area di mitigazione e laminazione di mq _____ tratto di percorso ciclopedonale lungo via _____ per uno sviluppo lineare pari a m.e superficie mq, ai sensi dell’art. 4, L.R. 55/2012,
- **il Comune di Zevio, con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____, ha inserito il relitto stradale ex Via California tra le aree oggetto di alienazione autorizzando le procedure di assegnazione**
- che oggetto della presente convenzione pertanto è la realizzazione di un nuovo insediamento logistico, su un’area della superficie complessiva di 126.955 mq, terreni censiti al NCT del Comune di Zevio come segue:
 - **Foglio 24 mappali n. 237, 81, 746, 750, 16 parte, 17 parte, 250 parte, 754, ex via California, 747, 751, 756;**
 - **Foglio 40 mappali n. 16 parte, 17 parte, 250 parte;**
- l’area in oggetto è indicata nel PAT, vigente, come area idonea alla trasformazione ed alla collocazione di nuove attività “produttive” in continuità con ambiti già edificati;

- la soluzione proposta colloca la nuova struttura in un'area consona, per dimensione, omogeneità territoriale (non "fuori zona") e alle infrastrutture di primaria importanza in termini di viabilità;
- l'Amm.ne comunale ha favorevolmente condiviso la scelta in quanto l'impianto proposto è ubicato in area urbanisticamente già indicata come "trasformabile" per attività produttive;
- dall'insediamento dell'attività produttiva potrà derivare un importante contributo al sostegno dello sviluppo dell'economia locale, con effetti positivi, diretti e indotti, sull'occupazione;
- il Responsabile del procedimento, in data _____ ha concluso favorevolmente l'istruttoria della richiesta in oggetto;
- in data 13/12/2021 si è conclusa favorevolmente la conferenza di servizi decisoria con verbale prot. n. 2350.
- in data _____ con deliberazione del Consiglio Comunale pro. n. _____ del _____ si è concluso l'iter di approvazione del SUAP in oggetto comportando la variante allo strumento urbanistico vigente;
- l'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui trattasi, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 35 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 ed alle medesime è pertanto applicabile, ai sensi dell'art. 36 comma 4 del citato decreto legislativo, l'articolo 16 comma 2bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTO

- che l'art. 20 del D. Lgs. n. 50/2016 prevede che il Codice dei Contratti Pubblici non si applica al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte

dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto dell'articolo 80 ("motivi di esclusione");

DATO ATTO

- che nulla osta alla stipula del contratto ai sensi del D.Lgs 6 settembre 2011 n. 159 recante codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, giusta documentazione agli atti dell'ufficio;
- che non risultano sussistere altri impedimenti all'assunzione del presente rapporto contrattuale da parte della Soggetto Attuatore, che risulta essere in possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità morale previsti per la stipula di contratti con la Pubblica Amministrazione, come da documentazione agli atti dell'ufficio ed all'assenza di ulteriori cause ostative di legge e dell'incapacità previste dall'articolo 32 quater del codice penale;

RICHIAMATE

le seguenti disposizioni

- legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, in particolare l'art. 11;
- articoli 1326 e seguenti del codice civile ed, in quanto compatibili, i principi generali in materia di obbligazioni e contratti ivi previsti;

VISTI

- i vigenti strumenti urbanistici dell'Ente;
- gli atti e provvedimenti tutti integralmente richiamati anche se non materialmente allegati alla presente convenzione;

Tutto ciò premesso e ritenuto, le parti come sopra costituite

Convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti elaborati:

- ANAGR 01 - Procura speciale per presentazione
- ANAGR 02 - C.I. Cordioli Angelo
- ANAGR 03 - Visura camerale
- ANAGR 04 - Preliminare notarile Figura 11 - Pramafin
- ANAGR 05 - Delega di Chemin Marcello alla presentazione
- ANAGR 06 - Versamento diritti (pagoPA 500€ + 2 marche da 16€)
- ANAGR 07 - C.I. Maestrello Marella
- GEN 01 - Relazione tecnica - Progetto Urbanistico, Opere Pubbliche e Progetto Edilizio
- GEN 01a - Relazione tecnica integrativa
- GEN 02- Visure catastali
- GEN 03 - 2045 AllegatoD 262869
- GEN 04 - Schema di convenzione
- URB 01 - Estratto PAT vigente
- URB 02 - Estratto PAT adottato
- URB 03 - Estratto PI - vigente
- URB 04 - Planimetria catastale - individuazione ambito di progetto
- URB 04a - Planimetria catastale con individuazione aree pubbliche fuori ambito
- URB 05 - Rilievo dello stato di fatto - documentazione fotografica
- URB 06 - Schedatura urbanistica
- UBR 07 - Valutazione di compatibilità idraulica (VCI)
- UBR 08 - Prontuario per la mitigazione ambientale
- OOPP 01 - Parcheggi pubblici e strada di accesso
- OOPP 02 - Segnaletica stradale
- OOPP 03 - Allargamenti stradali
- OOPP 04 - Progettazione del verde - tavola

- OOPP 04a - Progettazione del verde - relazione
- OOPP 05 - Pubblica illuminazione e colonnine di ricarica auto elettriche
- OOPP 06 - Rete telefonia e dati
- OOPP 07 - Elettrificazione, interrimento linea MT e cabina elettrica
- OOPP 08 - Allacciamenti Fognatura e Acquedotto
- OOPP 09 - Schema idraulico governo acque meteoriche
- OOPP 10 - Relazione Geologica (gestione terre e rocce da scavo)
- OOPP 11 - Relazione Geologica e Geotecnica
- OOPP 12 - Capitolato e preventivo sommario di spesa
- OOPP 13 - Studio del traffico
- OOPP 14 - Rotatoria tra vi maffea e Via Euclide
- OOPP 15 - Percorso ambientale
- ED ARC 01 - Planimetria
- ED ARC 02 - PT-soppalco
- ED ARC 03 - copertura
- ED ARC 04 - Uffici
- ED ARC 04a - Uffici accessibilità
- ED ARC 05 - Bagni magazzino e carica muletti
- ED ARC 06 - Prospetti e sezioni
- ED ARC 07 - volumi tecnici
- ED ARC 08 - Fognature
- ED ARC 09 - Guardiania e recinzioni
- ED ARC 10 - Manutenzioni in quota
- ED ARC 10a - Manutenzioni in quota - relazione
- ED ARC 11 - Relazione ai sensi del D.M. 26 Giugno 2015 (ex. L10/91)

- ED ARC 12 - Dichiarazione barriere architettoniche
- ED ARC 13 - Dichiarazione igienico-sanitaria
- ED ARC 14 - Relazione Previsionale di impatto acustico
- ED ARC 15 - ISTAT
- ED ARC 16 - Fotoinserimenti
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-CI-01-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-OT-01-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-01-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-02-00-pt1
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-02-00-pt2
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-03-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-04-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-05-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-06-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-07-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-08-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-09-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-10-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-RT-01-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-01-FM-A
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-02-ILLUMINAZIONE-A
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-03-RIV.FUMI-A
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-04-FM-B
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-05-ILLUMINAZIONE-B
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-06-RIV.FUMI-B

- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-07-FM-C
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-08-ILLUMINAZIONE-C
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-09-RIV.FUMI-C
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-10-FM-COPERTURA-A
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-11-FM-COPERTURA-B
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-12-FM-COPERTURA-C
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-13-UFFICI-PT
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-14-UFFICI-P1
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-15-ESTERNI
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-16-COPERTURA
- ED IMP-M 21_261-IM-RT-01-00
- ED IMP-M 21_261-X-RT-01-00 L10
- ED IMP-M 21_261-X-RT-02-00_fonti rinnovabili
- ED IMP-M 21_261-Y-IM-SH-01-00
- ED IMP-M 21_261-Y-IM-TV-ID-01-00
- ED IMP-M 21_261-Y-IM-TV-ID-02-00
- ED IMP-M 21_261-Y-IM-TV-TF-01-00
- ED VVF 20_261-PIN 1-2018_valutazione Progetto
- ED VVF 20_261-Procura Speciale
- ED VVF 21_261-Z-VF-RT-01-00-rel tecnica
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-01-00-PLAN GEN
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-02-00-KEYPLAN
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-03-00-PLAN COMP 1-2
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-04-00-PLAN COMP 3-4
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-05-00-IDRANTI 1-2

- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-06-00-IDRANTI 3-4
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-07-00-COPERTURA
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-08-00-PROP-SEZ
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-09-00-RETE ESTERNA
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-10-00-LOCALE POMPE
- ED VVF Attestato pagamento
- ED VVF CI Rossi
- ED VVF CI Cordioli

In data 09/12/2021 prot. _____ sono stati presentati i seguenti documenti integrativi/sostitutivi:

- GEN 01a - Relazione tecnica integrativa
- GEN 04 - Schema di convenzione
- URB 04a - Planimetria catastale con individuazione aree pubbliche fuori ambito
- URB 05 - Rilievo dello stato di fatto - documentazione fotografica
- URB 06 - Schedatura urbanistica
- UBR 08 - Prontuario per la mitigazione ambientale
- OOPP 01 - Parcheggi pubblici e strada di accesso
- OOPP 02 - Segnaletica stradale
- OOPP 03 - Allargamenti stradali
- OOPP 04 - Progettazione del verde - tavola
- OOPP 04a - Progettazione del verde - relazione
- OOPP 05 - Pubblica illuminazione e colonnine di ricarica auto elettriche
- OOPP 06 - Rete telefonia e dati
- OOPP 07 - Elettrificazione, interrimento linea MT e cabina elettrica
- OOPP 08 - Allacciamenti Fognatura e Acquedotto
- OOPP 09 - Schema idraulico governo acque meteoriche

- OOPP 12 - Capitolato e preventivo sommario di spesa
- OOPP 14 - Rotatoria tra via Maffea e Via Euclide
- OOPP 15 - Percorso Ambientale
- ED ARC 01 - Planimetria
- ED ARC 07 - Volumi tecnici
- ED ARC 08 - Fognature
- ED ARC 09 - Guardiania e recinzioni
- ED ARC 16 - Foto-inserimenti
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-CI-01-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-OT-01-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-01-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-02-00-pt1
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-02-00-pt2
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-03-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-04-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-05-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-06-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-07-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-08-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-09-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-QE-10-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-RT-01-00
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-01-FM-A
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-02-ILLUMINAZIONE-A
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-03-RIV.FUMI-A

- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-04-FM-B
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-05-ILLUMINAZIONE-B
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-06-RIV.FUMI-B
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-07-FM-C
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-08-ILLUMINAZIONE-C
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-09-RIV.FUMI-C
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-10-FM-COPERTURA-A
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-11-FM-COPERTURA-B
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-12-FM-COPERTURA-C
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-13-UFFICI-PT
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-14-UFFICI-P1
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-15-ESTERNI
- ED IMP-E 21_261-Y-IE-TV-01-00-16-COPERTURA
- ED IMP-M 21_261-IM-RT-01-00
- ED IMP-M 21_261-X-RT-01-00 L10
- ED IMP-M 21_261-X-RT-02-00_fonti rinnovabili
- ED IMP-M 21_261-Y-IM-SH-01-00
- ED IMP-M 21_261-Y-IM-TV-ID-01-00
- ED IMP-M 21_261-Y-IM-TV-ID-02-00
- ED IMP-M 21_261-Y-IM-TV-TF-01-00
- ED VVF 21_261-Z-VF-RT-01-00-rel tecnica
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-01-00-PLAN GEN
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-02-00-KEYPLAN
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-03-00-PLAN COMP 1-2
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-04-00-PLAN COMP 3-4

- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-05-00-IDRANTI 1-2
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-06-00-IDRANTI 3-4
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-07-00-COPERTURA
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-08-00-PROP-SEZ
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-09-00-RETE ESTERNA
- ED VVF 21_261-Z-VF-TV-10-00-LOCALE POMPE

In data 14/05/2022 prot. _____ sono stati presentati i seguenti documenti integrativi/sostitutivi:

- OP DES 01_00 - Relazione tecnico - illustrativa
- OP DES 02_00 - Piano particellare
- OP DES 03_00 - Relazione geologica-geotecnica
- OP DES 04_00 - Relazione di compatibilità idraulica
- OP DES 05_00 - Relazione tecnica impianto di illuminazione
- OP DES 06_00 - Calcoli illuminotecnici
- OP DES 07_00 - Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza
- OP ECO 01_00 - Elenco prezzi unitari
- OP ECO 02_00 - Computo metrico estimativo
- OP ECO 03_00 - Quadro economico
- OP ECO 04_00 - Disciplinare descrittivo e prestazionale
- OP INA 01_00 - Intervento A_Planimetria stato di fatto Rilievo planoaltimetrico e doc.
fotografica
- OP INA 02_00 - Intervento A_Opere stradali - Planimetria di progetto
- OP INA 03_00 - Intervento A_Planimetria della segnaletica e delle barriere stradali
- OP INA 04_00 - Intervento A_Planimetria delle demolizioni
- OP INA 05_00 - Intervento A_Planimetria di raffronto
- OP INA 06_00 - Intervento A_Sezioni tipo di progetto

- OP_INA_07_00 - Intervento A Rete di smaltimento delle acque meteoriche
- OP_INA_08_00 - Intervento A Deviazione rete consorzio di bonifica veronese
- OP_INA_09_00 - Intervento A Impianto di illuminazione pubblica
- OP_INB_01_00 - Intervento B Planimetria stato di fatto - Rilievo planoaltimetrico e doc. fotografica
- OP_INB_02_00 - Intervento B Opere stradali - Planimetria di progetto
- OP_INQ_01_00 - Inquadramento urbanistico
- OP_INQ_02_00 - Corografia
- OP_INQ_03_00 - Sovrapposizione su mappa catastale
- Anas - Avvio procedimento
- Enel - Preventivo elettrificazione
- Enel - Preventivo spostamento-interramento
- OOPP 12 - Capitolato e preventivo sommario di spesa (sostitutivo)
- OOPP 09 - schema idraulico meteoriche (sostitutivo)
- 21_261-Y-IM-RT-02-00 ricambi aria magazzino
- ED_ARCH_04-spogliatoi-uffici (sostitutivo)
- ED_ARCH_04a-spogliatoi-uffici adattabilità (sostitutivo)
- URB - Schema di convenzione (sostitutivo)
- 22-068_RAP_Figura 11 srl Zevio - requisiti acustici passivi
- GEN - Quadri economici A B e C

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. __ del 25.8.2022 sono stati modificati i quadri economici allegati : GEN - Quadri economici A B e C

Art. 2 – Dichiarazioni ed obblighi del Soggetto Attuatore

Il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, con oneri a proprio totale carico, le opere di urbanizzazione primaria (sotto servizi e standard) e le opere compensative, descritte negli elaborati di cui all'art. 1

Art. 3 - Aree per standard urbanistici e per opere di urbanizzazione

Le aree per le opere di urbanizzazione e gli standard sono così individuati:

- Parcheggio primario	6.348 mq
- Verde primario	6.348 mq
- Verde compensativo	12.105 mq
- Strada	733 mq
- Area per cabina elettrica	91 mq

Art. 4 - Cessione gratuita/vincolo ad uso pubblico delle aree destinate a standard urbanistici e viabilità

Le aree corrispondenti alle opere di urbanizzazione, soggette a scomputo a norma dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", necessarie alla realizzazione di nuovi spazi per la mobilità, per parcheggio e per il verde, per una superficie complessiva per standard primari, strade e marciapiedi, cabina elettrica, sono pari a 26.060 mq (diconsi Ventiseimilasessanta metri quadrati). Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente l'area a verde, la superficie della cabina elettrica e del percorso pedonale per complessivi 18.979 mq, mantenendo a proprio carico la manutenzione delle aree a verde;

Le aree a parcheggio e la strada di ingresso della superficie pari a 7.081mq non saranno cedute e sarà pertanto costituito vincolo ad uso pubblico. La manutenzione del parcheggio e della strada sarà a carico del Soggetto Attuatore o eventuali futuri aventi causa. L'accesso al parcheggio sarà

delimitato da una sbarra con orari di apertura e chiusura definiti da apposito provvedimento di Giunta Comunale.

Le Parti danno atto sin d'ora che tali superfici potranno subire modifiche in conformità ai tipi di frazionamento che verranno redatti e successivamente approvati dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di "Verona-Territorio".

La diversa quantità delle suddette aree che dovesse risultare in successive varianti al SUAP non comporterà la sottoscrizione di una nuova convenzione urbanistica e l'eventuale minore entità degli standard sarà monetizzata secondo le vigenti tabelle Comunali redatte ai fini IMU.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici posti all'interno dell'Ambito di Progetto su aree di proprietà del Demanio dello Stato - Ramo Strade, catastalmente individuati al Foglio 24 mappali n. 747, 751 e 756, il Comune, come indicato nel verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 13/12/2021 si è attivato con Anas per avviare la procedura di acquisizione di dette aree da mettere a disposizione del Soggetto Attuatore. Ad oggi non è stata ancora rilasciata da Anas la disponibilità delle aree. Qualora al momento della realizzazione delle opere di urbanizzazione dette aree non fossero messe in disponibilità Soggetto Attuatore, quest'ultimo potrà, in fase di esecuzione dei lavori e al fine di collaudare anche parzialmente le opere per l'ottenimento dell'agibilità dell'Immobile, procedere ad una eventuale riduzione dell'Ambito di Progetto fino al limite di proprietà, ricollocando gli standard urbanistici (verde e parcheggi) con pari superfici, senza che questo comporti variante allo SUAP.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria e di mitigazione

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e di mitigazione così come meglio descritte negli elaborati tecnici di cui alle tavole sopra richiamate.

Art. 6 - Oneri a carico del Soggetto Attuatore. Scomputo degli oneri. Contributo di

costruzione.

Le opere di urbanizzazione primaria (sottoservizi e standard), le opere di mitigazione e tutti i costi sono a carico del Soggetto Attuatore.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra indicate, e l'importo perequativo a carico del Soggetto Attuatore andranno a scomputo degli oneri previsti dalla normativa vigente, (art. 16 D.P.R. 380/2001) afferenti il rilascio del Provvedimento Unico.

Il contributo di costruzione per la parte non scomputabile, dovuto per l'edificazione del fabbricato per logistica, sarà corrisposto secondo le modalità di Legge.

Art. 7 - Costi di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore si impegna a farsi carico di tutti i costi di urbanizzazione che ammontano a 1.580.864,55€ di cui computabili, in sede di rilascio del titolo abilitativo, 1.289.586,33€.

Art. 8 - Perequazione urbanistica

La perequazione dovuta al Comune di Zevio è pari ad 2.159.494,00 €, come specificato nel "Quadro Economico C - Perequazione" ed è così ripartita:

- PEREQUAZIONE MONETARIA pari a 1.570.790,37€ corrisposta in denaro al momento dell'Appalto di un'Opera Pubblica da parte dell'Amm.ne comunale. La somma verrà versata a prima richiesta a pagamento dei primi S.A.L. direttamente dal Soggetto Attuatore al Soggetto che si aggiudicherà i relativi appalti.
- OPERE PEREQUATIVE pari a 431.338,63 €, corrisposte attraverso la realizzazione di una rotatoria e di un percorso ambientale fuori Ambito.

A recepimento delle indicazioni ricevute dall'Amm.ne Comunale in sede di approvazione del SUAP in Consiglio Comunale n. ___ del 25/08/2022, il Soggetto Attuatore si obbliga come segue:

- **relativamente alla richiesta di verifica dello stato di esercizio e tenuta strutturale dovuta**

all'incremento di carico della struttura che consente l'attraversamento del canale raccoglitore (tratto intubato), atteso che presso ANAS non è stato possibile reperire, ad oggi, documentazione tecnica specifica, il soggetto attuatore procederà al collaudo con prove di carico del ponte esistente affinché, prima dell'agibilità dell'immobile, sia trasmessa al SUAP/Area Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Zevio l'idoneità statica del ponte; in alternativa procederà a propria cura e spese all'adeguamento dello stesso, per le future funzioni, una volta definite le modalità di intervento; il progetto di eventuale adeguamento sarà preventivamente sottoposto all'approvazione dei competenti Enti e le somme necessarie garantite con polizza fideiussoria,

- il Comune si è reso disponibile alla cessione delle aree di proprietà (ex relitto stradale di Via California) da considerarsi strumentali all'intervento stesso,
- la pista ciclopedonale sarà realizzata in parte su aree a margine dell'ambito di intervento in modo da garantire la percorribilità dell'asse ovest-est e in parte all'interno ed il progetto sarà eventualmente adeguato ai pareri o nulla osta del Consorzio ferma restando la funzione e fruibilità dell'opera; sarà realizzata con materiali ecocompatibili e dotata di sistema di video sorveglianza in entrata ed in uscita da collegarsi col sistema comunale di controllo del territorio esistente,
- il soggetto attuatore per il momento non ha previsto il progetto di nuovo ponte ciclopedonale sul Canale Raccoglitore posto ad ovest, in quanto anche con il Consorzio si sta approfondendo il tema del riutilizzo del ponte storico esistente i cui costi di ripristino sono molto inferiori rispetto a quelli della realizzazione di un nuovo attraversamento ciclopedonale, costi non considerati nel quadro economico di riferimento. Il Soggetto Attuatore si obbliga, su richiesta dell'Amministrazione Comunale e previa approvazione del Consorzio, a predisporre il progetto con il nuovo attraversamento ciclopedonale del Canale Raccoglitore ed a eseguire le opere di riferimento prima dell'agibilità dell'immobile; gli oneri derivanti da tale intervento

saranno decurtati della quota monetaria di perequazione dovuta, secondo i criteri già utilizzati e le somme necessarie garantite con polizza fideiussoria,

- le aree antistanti l'area di proprietà prospicienti Via Maffea, di proprietà del demanio statale (ANAS), saranno interessate dall'intervento una volta ottenuta l'autorizzazione, in alternativa, qualora ANAS non aderisse alla richiesta di utilizzo, la porzione di verde e parcheggio, sulle stesse prevista, sarà realizzata all'interno della proprietà,
- le aree esterne all'ambito di intervento sul lato ovest verso il Canale Raccoglitore, di proprietà del Consorzio di Bonifica, saranno oggetto di riqualificazione,
- al fine di poter mettere a disposizione del privato dette aree il Comune si è attivato presso ANAS con nota del 13.01.2022 prot. n. 54/SUAP e Consorzio di Bonifica Veronese con nota del 13.01.2022 prot. n. 56/SUAP ed ha inoltrato specifica istanza per definirne la disponibilità e le modalità di utilizzo,
- la finitura dell'area interna alla rotonda, prevista su via Euclide, dovrà essere a verde con piantumazione di essenze autoctone compatibili con l'uso del manufatto,
- in relazione alla posizione defilata del contesto, gli oneri relativi alla gestione e manutenzione di tutte le aree pubbliche o ad uso pubblico derivanti dal presente procedimento resteranno a carico del soggetto attuatore salva diversa eventuale futura determinazione dell'Ente.

Art. 8bis - Ulteriore beneficio pubblico / sociale

Per il conseguimento del beneficio sociale il soggetto attuatore si impegna ad individuare il personale da assumere dando priorità ai cittadini residenti nel Comune di Zevio. Il soggetto attuatore si rende altresì disponibile a valutare e riservare proposte di collocamento di figure professionali indicate dall'amministrazione comunale. In particolare al momento della messa in esercizio della piattaforma logistica, il soggetto attuatore si impegna ad assumere 10 persone proposte dall'amministrazione comunale, tale facoltà potrà essere esercitata

dall'amministrazione comunale entro sei mesi del deposito da parte della ditta della SCIA di inizio attività produttiva.

Art 9 - Tempi di esecuzione

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione di seguito elencate e ad eseguire gli allacciamenti ai pubblici servizi:

strade, marciapiedi e spazi di manovra;

spazi di sosta e parcheggio;

segnaletica stradale verticale ed orizzontale;

rete di approvvigionamento idrico;

rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;

rete di distribuzione del telefono;

pubblica illuminazione secondo il Pcil;

verde, piantumazioni, IRRIGAZIONE ;

opere di mitigazione idraulica;

I lavori verranno eseguiti in osservanza delle norme tecniche di esecuzione e delle indicazioni e/o prescrizioni disposte dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli altri Enti Pubblici o Privati di gestione dei servizi competenti in materia. In ogni caso in conformità con i principi di diligenza e di buona tecnica costruttiva.

Le opere dovranno essere iniziate entro un anno dalla data di notifica del Provvedimento Unico ad eseguire le opere di urbanizzazione, ed essere ultimate entro tre anni dalla data del loro inizio.

Qualora allo scadere dei tre anni dall'inizio dei lavori le opere non fossero ultimate, il Soggetto Attuatore potrà richiedere una motivata proroga.

L'inizio dei lavori sarà comunicato dal Soggetto Attuatore in conformità alla vigente normativa, mentre l'ultimazione dei lavori sarà determinata mediante verbale redatto in contraddittorio tra

il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (o suo delegato), Ditta Lottizzante , il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate dal Soggetto Attuatore , complete in ogni loro parte per garantirne la piena funzionalità, secondo le disposizioni impartite dal Comune di Zevio, intendendosi ogni spesa connessa a carico della Ditta Lottizzante .

Art. 10 - Garanzia

Il Soggetto Attuatore, a garanzia degli obblighi di cui alla presente convenzione, ha costituito le fidejussioni di seguito indicate.

- OPERE DI URBANIZZAZIONE: fidejussione assicurativa n. _____ in data _____, rilasciata dalla Compagnia di Assicurazione di crediti e cauzione, iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione al n. _____ con sede legale in _____, nella misura del 100% degli importi dei lavori di urbanizzazione, per l'importo complessivo di 1.580.864,55 € (euro _____/00), comprensivo di iva, spese tecniche e cassa professionale.
- OPERE PEREQUATIVE: fidejussione assicurativa n. _____ in data _____, rilasciata dalla Compagnia di Assicurazione di crediti e cauzione, iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione al n. _____ con sede legale in _____, nella misura del 100% degli importi dei lavori, per l'importo complessivo di 559.075,01 € (euro _____/00), comprensivo di iva, spese tecniche e cassa professionale
- PEREQUAZIONE MONETARIA: fidejussione assicurativa n. _____ in data _____, rilasciata dalla Compagnia di Assicurazione di crediti e cauzione, iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione al n. _____ con sede legale in _____, nella misura del 100% dell'importo complessivo di € 1.570.790,37 € (euro _____/00);

Art. 11 - Decadenza della variante

La variante decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dal rilascio del provvedimento unico conclusivo, salvo eventuale proroga, concessa con provvedimento motivato del Consiglio Comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento.

La proroga per l'inizio dei lavori non può essere superiore a 12 (dodici) mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

Art. 12 - Manutenzione delle opere

Durante la realizzazione delle opere previste nel progetto e fino alla loro consegna, tutti gli oneri di manutenzione e di responsabilità civile e penale sono a totale ed esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

Qualora, all'atto di consegna, le citate opere non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ordinarne la sistemazione con spese a carico della Soggetto Attuatore, fatta salva la facoltà, in caso di assoluta inadempienza da parte di questa, di procedere direttamente, mediante commisurata escussione della garanzia fidejussoria di cui all'articolo 10 della presente convenzione.

Art. 13 - Collaudo

Il Comune sottopone a collaudo tutte le opere pubbliche previste nelle tavole di progetto, ad opera di un tecnico appositamente nominato. La nomina del Collaudatore spetta al Comune e dovrà avvenire a sua cura entro 30 giorni dall'inizio dei lavori, a spese del Soggetto Attuatore. Per tale collaudo l'Ufficio Tecnico Comunale si avvale di liberi professionisti abilitati.

Il collaudo intermedio (parziale), al cui esito favorevole è legato l'agibilità di cui all'art 14, potrà essere eseguito una volta ultimate le seguenti opere:

- tutti i sotto servizi pubblici;

- predisposizione dei relativi stacchi per l'allacciamento del lotto;
- pubblica illuminazione;
- marciapiedi, con esclusione della finitura;
- opere per la viabilità pubblica, con esclusione del manto di usura, la cui realizzazione potrà anche essere differita nel tempo in relazione alle più ottimali condizioni ambientali;
- opere di mitigazione idraulica;

Sono escluse dalle opere necessarie al collaudo intermedio (parziale), che dovranno comunque risultare ultimate per il collaudo definitivo:

- tutte quelle ascrivibili alla realizzazione del verde pubblico (piantumazione, semina dell'erba);
- alimentazione della pubblica illuminazione;
- finitura del marciapiede;
- manto di usura;

Il collaudo intermedio (parziale) dovrà avvenire entro 10 giorni dalla dichiarazione di fine dei lavori parziale.

Il collaudo definitivo avverrà non prima di 30 giorni dal collaudo intermedio e non oltre 90 giorni dall'ultimazione dei lavori.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore il Sindaco o il Responsabile del Servizio Area Tecnica provvede d'Ufficio al completamento delle opere a spese del Soggetto Attuatore medesimo, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 10 della presente convenzione.

Art. 14 - Agibilità dell'immobile

Il fabbricato produttivo potrà essere reso agibile dopo l'avvenuta esecuzione di tutti i sotto servizi pubblici, ivi compresa la predisposizione degli stacchi per gli allacciamenti, delle opere per la mobilità pubblica e della pubblica illuminazione.

Il tutto da certificarsi con collaudo intermedio (parziale) o con collaudo finale, come meglio specificato all'articolo 13 della presente convenzione.

Art. 15 - Vigilanza

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato.

Qualora siano riscontrate difformità, l'Ufficio Tecnico diffiderà il Soggetto Attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 9 della presente convenzione.

Art. 16 - Regime fiscale. Adempimenti successivi alla stipula

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Soggetto Attuatore, che le assume con richiesta di applicazione di tutti i benefici di legge. Il presente contratto è soggetto a registrazione, entro venti giorni, ex D.P.R. 26/04/1986 n. 131 ss.mm.ii., artt. 5 e 13, in misura fissa ed è esente dall'imposta ipotecaria e catastale ai sensi dell'art. 32, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 come richiamato dall'art. 20 della L. 28 gennaio 1977 n. 10, nonché come previsto dal combinato disposto dell'art. 3 del D.P.R. 31 ottobre 1990 n. 346 e degli artt. 1 commi 2, 3 e 10 del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 347; è altresì soggetto all'imposta di bollo in misura fissa ai sensi dell'art. 1 della Tariffa - Parte I - allegata al D.P.R. 642/1972 ss.mm.ii. L'imposta di Bollo è assolta in modo forfettario, secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 1bis n. 3 del D.M. 22.02.2007, modificativo della Tariffa dell'imposta di Bollo di cui al D.P.R. n. 642 del 26.10.1972.

All'assolvimento delle imposte si provvederà in forma telematica, secondo quanto disposto dal Provvedimento Interdirigenziale dei Direttori dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio del 17.11.2009, pubblica sulla Gazzetta Ufficiale n. 279 del 30.11.2009, concernente "Estensione delle

procedure telematiche di cui all'articolo 3-bis del Decreto Legislativo 18 Dicembre 1997, n. 463, ad altri pubblici ufficiali”.

Art. 17 - Rinunzia all'ipoteca legale

Si autorizzano la volturazione catastale e la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente al fine di rendere noti a terzi gli obblighi assunti, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità e con rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale.

Art. 18 - Risoluzione delle controversie

Qualsiasi eventuale lite o controversia circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione o l'inadempimento del presente contratto e in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Verona.

Art. 19 - Allegati

Alla presente convenzione, per accordo tra le parti, non sono allegati i documenti depositati presso il Comune di Zevio per l'attuazione del presente SUAP, che si intendono, comunque, come per qui integralmente riportati ed accettati, alla presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto

PER IL COMUNE DI ZEVIO

PER IL SOGGETTO ATTUATORE

L'UFFICIALE ROGANTE