

	REPUBBLICA ITALIANA	
	COMUNE DI NEGRAR	
	Provincia di Verona	
	In nome della Legge	
	Rep.	
	OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL	
	PIANO PER LA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED	
	INFRASTRUTTURALE DELL'OSPEDALE SACRO CUORE DON	
	CALABRIA A NEGRAR (VR)	
	L'anno duemiladiciassette il giorno ___del mese di ___presso	
	_____;	
	Avanti a me dott. _____, _____,	
	_____ in assenza di testimoni avendone le parti di comune	
	accordo e con il mio consenso rinunciato sono comparsi:	
	- l'arch. Annalisa Lo Presti, Dirigente del Settore Gestione del Territorio del	
	Comune di Negrar, giusto decreto di nomina n._____ del	
	_____, nata a Verona il 26.10.1962 - Codice fiscale LPR NLS 62R66	
	L7810 - domiciliata per la carica assunta presso la sede municipale del	
	Comune di Negrar, Piazza Vittorio Emanuele II n. 37, la quale interviene alla	
	stipula del presente atto in nome e per conto del Comune di Negrar – Partita	
	I.V.A. 00251080230, ai sensi dell'art. 107, comma 3 – lettera c), del decreto	
	legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni;	
	- la ditta CONGREGAZIONE POVERI SERVI DELLA DIVINA	
	PROVVIDENZA-CASA BUONI FANCIULLI – ISTITUTO DON	
	CALABRIA, con sede in Via San Zeno in Monte, 23 (Verona), C.F e P.IVA	
1		

	00280090234 iscritta presso _____ – Ufficio Registro delle	
	Imprese al numero _____, rappresentata dal sig. Nazzari	
	fr.Gedovar, nato a Sao Valentin (RS – Brasile) il 25.09.1965 residente in	
	Verona, Via San Zeno in Monte, 23 , C.F. NZZGVR56P25Z602B, quale	
	delegato dal legale rappresentante della CONGREGAZIONE POVERI	
	SERVI DELLA DIVINA PROVVIDENZA-CASA BUONI FANCIULLI –	
	ISTITUTO DON CALABRIA con apposita procura generale n.105596rep. e	
	n.22006 racc.del 17.12.2014, registrato a Verona il 17.12.2014 al n.21981	
	serie 1T;	
	I soggetti sopra identificati sono di seguito denominati congiuntamente e per	
	brevità “soggetti esecutori”.	
	PREMESSO	
	- che il sig.Mario Piccinini, dichiaratosi amministratore delegato di _____,	
	con istanza prot.21230 in data 30.09.2016 (pratica Edilizia n.194A/16) ha	
	depositato domanda per l’adozione ed approvazione di Piano Urbanistico	
	Attuativo per la successiva attuazione degli interventi edilizi sui seguenti	
	immobili:	
	Catasto Terreni del Comune di Negrar Foglio 25°	
	mappale n. 92 – Qualità Ente Urbano - consistenza 32380 mq – (proprietà	
	Congregazione Poveri Servi Divina Provvidenza);	
	mappale n. 1010 – Qualità Ente Urbano - consistenza 70551 mq – (proprietà	
	Congregazione Poveri Servi Divina Provvidenza);	
	Catasto Fabbricati del Comune di Negrar Foglio 25°	
	Mappale n. 92 sub.2 – e Mappale 1010 sub.2 – Categoria D/4 Rendita Euro	
	968.490,00 (proprietà Congregazione Poveri Servi Divina Provvidenza);	
2		

	Mappale 1010 sub.3 – Categoria D/4 Rendita Euro 202.086,00 (proprietà	
	Congregazione Poveri Servi Divina Provvidenza);	
	che contestualmente alla predetta richiesta è stata prodotta la documentazione	
	tecnica di seguito elencata redatta dall’architetto Fernando Cordioli,	
	- relazione tecnica e documentazione fotografica;	
	- 11 elaborati grafici di progetto;	
	- Dichiarazione di non incremento potenza elettrica;	
	- Relazione di compatibilità idraulica;	
	- che la Commissione Edilizia Integrata per la Qualità Architettonica ed il	
	Paesaggio, nella seduta del 10.11.2016 ha preso visione del piano urbanistico	
	presentato in data 30.09.2016;	
	- che con nota del 13.02.2017 prot.3270 l’unità organizzativa Genio Civile di	
	Verona ha espresso parere favorevole sulla valutazione di compatibilità	
	idraulica presentata;	
	- Che in data 12.01.2017 con nota prot.56PL è stato acquisito il parere della	
	Polizia locale sul Pua in oggetto;	
	- che in data 26.01.2017 al prot.1941 è stato acquisito il parere della ditta	
	NETmobility, consulente del Comune di Negrar in materia di mobilità,	
	viabilità e trasporti;	
	- che con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del	
	_____, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano	
	attuativo per la riqualificazione edilizia e infrastrutturale di iniziativa privata e	
	si provveduto, ai sensi dell’art. 20, comma 3, della legge Regione Veneto n.	
	11 del 23 aprile 2004, a dare pubblicità dell’adozione dei citati Piani nei	
	termini e con le modalità previste dal medesimo articolo;	
3		

- che con deliberazione del Giunta Comunale n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il piano di lottizzazione, ai sensi dell'art. 20, comma 4, della legge Regione Veneto n. 11 del 23 aprile 2004; Tutto ciò premesso, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E INFRASTRUTTURALE DELL'OSPEDALE SACRO CUORE DON CALABRIA

Il Comune di Negrar, rappresentato dall'arch. Annalisa Lo Presti, Dirigente del Settore Gestione del Territorio del Comune di Negrar, autorizza:

- la ditta _____ come descritta in premessa, alla realizzazione il Piano attuativo dell'ambito Zona F2 Attrezzature di interesse comune civili, avente per oggetto la riqualificazione edilizia ed infrastrutturale dell'Ospedale Sacro Cuore Don Calabria, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____.

Tale ambito interessa gli immobili catastalmente distinti al C.T. foglio 25° mappali 1010 e C.F.foglio 25° Mappale 1010 sub.2 e sub.3 ed è normato con specifica indicazione di zona di cui all'articolo 49 lettera c) del Piano interventi del Comune di Negrar.

Il predetto Piano Attuativo interessa gli immobili siti in Negrar, censiti al Catasto Terreni del Comune di Negrar al foglio 25° mappali 1010 e 92 e al Catasto Fabbricati al foglio 25° mappale 1010 sub.2 e sub.3 e foglio 25° mappale 92 sub.2, dovrà essere eseguito in conformità a tutta la

	documentazione tecnica, redatta dall'Arch.Fernando Cordioli, approvata con	
	la sopra citata deliberazione della Giunta Comunale n. _____ e	
	depositata presso il competente ufficio tecnico comunale. Tale	
	documentazione anche se materialmente non allegata al presente atto ne	
	costituiscono parte integrante e sostanziale.	
	La presente autorizzazione si intende concessa con salvezza dei diritti di terzi	
	e con esonero per il Comune stesso da ogni responsabilità al riguardo.	
	Il Comune, in persona del Dirigente del Settore Gestione del Territorio,	
	dichiara che tutte le autorizzazioni e permessi relativi agli interventi previsti	
	nel piano attuativo in oggetto verranno rilasciati dai competenti uffici	
	comunali a seguito della stipula e perfezionamento della presente	
	convenzione, se non indicato diversamente nei successivi articoli.	
	Ai sensi dell'articolo 9 del D.M.1444/1968, poiché è stato approvato con	
	D.G.C.n_____del_____il piano attuativo per la riqualificazione	
	edilizia e infrastrutturale dell'Ospedale Sacro Cuore - Don Calabria che	
	contiene anche disposizioni planivolumetriche in relazione ai nuovi volumi,	
	sono ammesse distanze inferiori a quanto previsto dallo stesso articolo 9, in	
	particolare secondo quanto indicato alla tavola A105 – Posizionamento	
	edifici, viabilità, parcheggi Stato di progetto.	
	Il Comune dichiara altresì che ai sensi dell'art. 20, comma 12, della legge	
	Regione Veneto del 23 aprile 2004 n. 11 che <i>“l'approvazione del piano</i>	
	<i>comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per</i>	
	<i>la durata di dieci anniprorogabile dal Comune per un periodo non</i>	
	<i>superiore a cinque anni”</i> .	
5		

ART. 2 DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

Gli immobili interessati al Pino attuativo di cui all'articolo 1 risultano di proprietà dei soggetti di seguito indicati:

ART. 3 OBBLIGHI DELL'ESECUTORE

Gli esecutori si obbligano, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, al quale gli obblighi della presente convenzione si trasferiscono a dare esecuzione, in modo unitario e coordinato, al piano attuativo in conformità agli elaborati progettuali approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ e nel pieno rispetto delle prescrizioni previste nel Piano interventi e del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Negrar e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti in materia.

ART. 4 DATI STEREOMETRICI PIANO ATTUATIVO

La capacità urbanistica ed il dimensionamento del Piano Attuativo in oggetto, così come risultano dall'attuazione delle previsioni del vigente Piano degli Interventi e delle tavole di progetto, sono di seguito riportate:

- Volume esistente da demolire ca.5800 mc
- Volume massimo previsto dal PUA ca.53900 mc
- Altezza massima prevista dal PUA 23,50 m

I dati stereometrici come sopra descritti fanno riferimento al progetto planivolumetrico inserito negli elaborati grafici e alla descrizione degli stessi nella relazione tecnica. Si specifica che, essendo la zona urbanistica in cui

ricade l'intervento, zona F2 per Attrezzature di interesse comune civili, senza specifiche indicazioni né in relazione al volume massimo realizzabile, né in relazione alla superficie coperta o all'altezza massima, eventuali modifiche ai dati stereometrici di cui sopra non comporteranno variante al Piano Attuativo di cui alla P.E.194A/16 ma, esclusivamente, ad eventuali permessi di costruire rilasciati.

**ART. 5 ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
FUNZIONALI ALL'INTERVENTO EDILIZIO URBANISTICO**

Vista la relazione viabilistica presentata al prot.137 del 04.01.2017 e il successivo parere sulla stessa del consulente del Comune di Negrar in materia di Traffico e mobilità, parere prot.1941 del 26.01.2017, è stata rilevata la necessità di integrare le opere di urbanizzazione esistenti. Tale onere, presupposto per la completa attuazione dell'ambito, è correlato alla modifica dei flussi viabilistici esistenti introdotto dall'intervento privato di cui al piano urbanistico attuativo P.E. 194A/16.

A tal proposito gli esecutori si obbligano, per sè, successori ed aventi causa, questi ultimi in via solidale fra loro:

1. a realizzare a propria cura e spese l'opera di urbanizzazione funzionale all'intervento edilizio urbanistico, in particolare la realizzazione di una rotatoria lungo Via Ghedini, comprensiva di opportuna segnaletica orizzontale e verticale, allo scopo di permettere ai flussi in uscita dall'area ospedaliera, di tornare verso la rotatoria della SP 12.
2. a presentare, a proprie spese e cura, la domanda di permesso di costruire comprensiva di progetto per la realizzazione della rotatoria di cui al punto 1 e relativo computo metrico, che dovrà ottenere le

necessarie autorizzazioni e permessi, anche ai sensi del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni al D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modificazioni; tale permesso di costruire dovrà essere anticipato dall'elaborazione di uno studio di fattibilità tecnico/economica da sottoporre alla Giunta Comunale per l'approvazione della stessa, entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della fattibilità.

3. a depositare, prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione della rotatoria di cui sopra, apposita polizza fidejussoria a garanzia del corretto adempimento degli obblighi di cui al punto 1, pari all'importo presunto dei lavori oltre IVA 10% e 10% di imprevisti che potrebbero verificarsi nell'esecuzione dei lavori. La predetta garanzia sarà svincolata ad avvenuta realizzazione delle opere indicate ed entro 30 giorni dalla presa d'atto del certificato di regolare esecuzione, previa richiesta di svincolo da parte delle ditte attuatrici.

Le parti prendono atto che, ai sensi dell'art.36 comma 4 del D.Lgs.50/2016, dell'art.16 comma 2bis del DPR 380/2001 e dell'articolo 19 comma 4 della L.R.11/2004, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, in quanto di importo inferiore alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 50/2016.

Il Permesso di costruire per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione e l'autorizzazione ad edificare verranno rilasciati successivamente alla stipula della presente convenzione ed a seguito di presentazione di regolari ed appositi permessi di costruire.

I lavori di cui al presente articolo verranno eseguiti sotto la sorveglianza dei competenti uffici tecnici comunali e collaudati con le modalità indicate all'art. 8 della presente convenzione.

ART.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta attuatrice si impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione primaria di cui all' art. 5 della presente convenzione entro 360 gg. dalla data di notifica del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e ad ultimarle entro 1095 gg. (3 anni) dalla data di inizio lavori di cui sopra, ai sensi dell'articolo 15 del DPR 380/2001. Qualora allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate o incomplete, il Dirigente della competente Area potrà revocare la rilasciata autorizzazione a edificare. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale in contraddittorio tra il Comune e i soggetti esecutori.

ART. 7 SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA - REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE

Qualora gli uffici tecnici comunali, Edilizia Privata ed Urbanistica, Lavori Pubblici, ognuno per la propria competenza, rilevino inadempienze o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Dirigente dell' Area Gestione Territorio potrà intimare l'esatto adempimento di quanto convenuto. Se le parti esecutrici non ottemperano nel termine previsto dall'atto di diffida, il Dirigente dispone la sospensione dell'autorizzazione ad edificare nell'ambito dei singoli Piano di Lottizzazione fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Resta in facoltà dell'Amministrazione Comunale di provvedere alla

esecuzione d'ufficio come meglio specificato al successivo art. 9.

**ART. 8 ULTIMAZIONE DEI LAVORI E CERTIFICATO DI
REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA**

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento i soggetti esecutori presenteranno dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere.

L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale di fine lavori redatto in contraddittorio tra il Comune, la Ditta ed il Direttore dei Lavori.

Le opere sono verificate dal Comune con stesura di verbale di regolare esecuzione redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Ove, nel termine stabilito, gli esecutori non abbiano provveduto alla realizzazione delle opere di cui all'art. 3 della presente convenzione, si provvederà ad eseguirle d'ufficio, avvalendosi a tale scopo della garanzia di cui all'art. 5, ma rimanendo comunque il soggetto esecutore a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse e/o rendesse necessaria.

Gli esecutori restano in ogni caso responsabili, ai sensi dell'art. 1669 del codice civile, dei danni che dovessero verificarsi nel corso di dieci anni dal compimento dell'opera, per le difformità ed i vizi dell'opera non conoscibili e non riconoscibili in sede di accertamento e di regolare esecuzione.

L'esecutore dei lavori fino alla data di rilascio del certificato di regolare esecuzione è responsabile sotto il profilo civile e penale dei danni che dovessero derivare a terzi dall'esecuzione delle opere.

Il certificato di agibilità, anche parziale, del fabbricato catastalmente individuato al foglio 25° mappale 92/2, potrà essere rilasciato dopo la presa d'atto del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART.9 SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PREVISTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER GLI INTERVENTI EDILIZI

In ottemperanza a quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, il Comune di Negrar riconosce alla ditta attuatrice, ai sensi dell' art. 16, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art.31 della L.R.11/2004, per l'obbligo assunto di realizzare l'opera di urbanizzazione primaria – rotatoria in Via Ghedini, indicate all'art.5 della presente convenzione, la possibilità di richiedere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, se dovuti, in relazione ai permessi di costruire dei fabbricati ricadenti nell'ambito del piano attuativo.

Se la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria è uguale o inferiore ai costi delle opere di urbanizzazione convenzionate nulla è dovuto; se la quota di contributo dovuta a favore del Comune di Negrar è superiore, la ditta attuatrice versa la differenza.

ART. 10 TRACCIAMENTO DEI CONFINI

Il soggetto esecutore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, il confine di proprietà fra le aree su cui andrà ad edificare le unità residenziali e le aree cedute al Comune ed altresì costruire, a propria cura e spese, la recinzione fra le due proprietà.

ART. 11 ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporterà la decadenza della presente convenzione, per le parti in contrasto con le previsioni stesse, solo nel caso in cui le opere di urbanizzazione primarie ad esse riferite, non

siano state iniziate e successivamente completate nei tempi e termini previsti dalla presente convenzione.

ART. 12 - ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

Il soggetto esecutore assume specifico impegno di trasmettere agli aventi causa gli obblighi assunti con la presente convenzione, chiedendo l'inserimento delle norme e delle prescrizioni previste nella medesima convenzione, in tutti i contratti di vendita o di trasferimento anche a titolo gratuito degli immobili interessati al piano di lottizzazione.

Negli atti di vendita degli immobili interessati al Piano attuativo dovrà inoltre essere precisato che, sugli obblighi previsti nella presente convenzione, sussiste responsabilità solidale tra la parte cedente e gli acquirenti.

ART. 13 - CONTROVERSIE

Le eventuali controversie che dovessero sorgere tra le parti circa l'interpretazione ed attuazione della presente convenzione saranno deferite alla competente Autorità Giudiziaria ordinaria del Foro di Verona.

ART. 14 - OBBLIGHI FISCALI

La presente convenzione è soggetta ai sensi del D.P.R. 26. 04.1986 n. 131 e successive modificazioni a registrazione in misura fissa. Il presente atto è altresì soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2645 bis del codice civile.

Ai fini fiscali si dichiara che il valore della predetta convenzione è pari ad euro _____.

ART. 15 - SPESE

Tutte le spese, imposte, tasse e bolli inerenti e conseguenti la presente Convenzione, nessuna esclusa, sono a carico della ditta attuatrice.

Questo atto, scritto da persona di mia fiducia su n. __fogli occupati per intero

e il foglio n ___ fino a questo punto, viene da me letto ai componenti, che, dispensandomi dal dare lettura degli allegati, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

IL DIRIGENTE SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

arch. Annalisa Lo Presti _____

ESECUTORE DEL PIANO ATTUATIVO

IL NOTAIO

dott. _____