

## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

**Art. 4, L.R. 31.12.2012, n. 55 - Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale**

L'anno 2022 addì ..... del mese di ....., in ..... (VR), nel mio studio ..... avanti me, dott. .... Notario residente in ..... con studio in ..... iscritto presso il .....

### **TRA:**

il Comune di Fumane – C.F. 00658150230, con sede a Fumane (VR) in Viale Roma n. 2. Rappresentato da .....

e la ditta TENUTA MERIGO S.r.l. – C.F./P.Iva ....., con sede a ..... in via ..... n.... Legale Rappresentante: ....., C.F. ...., nato/a a ..... il ....., residente a ..... in via ..... n...., in seguito denominata nel presente atto “Soggetti Attuatori”;

### **PREMESSO**

che i Soggetti Attuatori di cui sopra, hanno presentato al Comune di Fumane (VR) tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) istanza in data 31/05/2021 protocollo SUAP n. REP\_PROV\_VR/VR-SUPRO 187891/31-05-2021, acquisita al protocollo generale del Comune di Fumane (VR) in data 20/07/2021 ai numeri 5644, 5645, 5646, 5647, 5648, 5649, 5650, 5651, 5652, 5653 e 5654, e successive integrazioni, volta ad ottenere il rilascio del Provvedimento Conclusivo Autorizzatorio del Procedimento Unico, ai sensi dell'art. 4, L.R. 55/2012, nei terreni di loro proprietà ai sensi della normativa vigente, siti in Via Giare, della superficie complessiva di 23.088 e distinti al N.C.T.R. con i mappali 103-113-715-748-1812-1852-1853-1891 del Foglio 38 sezione censuaria di Fumane, con le seguenti superfici: 7.821 mq – 849 mq – 591 mq - 2.088 mq - 1.311 mq - 9.914 mq - 69-445 mq per un totale di 23.088 mq di cui 18.125 mq, area di espansione, facenti parte dell'Accordo Pubblico / Privato n. 6.

### **CONSIDERATO**

- che i Soggetti Attuatori hanno richiesto l'intervento in quanto lo sviluppo del progetto esecutivo ha suggerito una modifica non sostanziale alle indicazioni presenti nella Scheda Progetto Accordo n. 6 del Piano degli Interventi, prevedendo una diversa collocazione dell'area a verde e del parcheggio da cedere al Comune ed oggetto di perequazione;
- che gli stessi Soggetti Attuatori, necessitano il riordino della loro attività produttiva attualmente distribuita in diverse zone del territorio Comunale, nonché la promozione in ambito nazionale della realtà del Comune di Fumane;
- l'Amministrazione Comunale ha favorevolmente condiviso la scelta in quanto, come già specificato nelle considerazioni inserite nello Schema di “ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004”, ritiene la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico poiché:
  - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT;
  - dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - dal punto di vista patrimoniale, comporta per il Comune un beneficio pubblico, per un valore economico quantificato in Euro come da tabella sotto riportata:

NUOVA CANTINA TENUTA MERIGO							
CALCOLO ONERI							
PIANO	CALCOLO SUPERFICIE		MQ	URB. 1^ €	URB. 2^ €	TOT. ONERI	SMALT.RIF. €
	LARGH.	LUNGH.		8,43	1,09	URB. 1^ E 2^	1,39
INTERRATO	82,3	55,55	4.571,77	38.539,98	4.983,22	43.523,20	60.497,25
PORTICO INT.	550,00		550,00	4.636,50	599,50	5.236,00	7.278,04
TERRA	60,2	49,35	2.970,87	25.044,43	3.238,25	28.282,68	39.312,93
TERRA UFFICI	13,1	49,35	646,49	5.449,87	704,67	6.154,54	8.554,81
PRIMO UFFICI	13,1	49,35	646,49	5.449,87	704,67	6.154,54	8.554,81
PORTICO	1.110,00		1.110,00	9.357,30	1.209,90	10.567,20	14.688,41
PORTINERIA	4,4	9	39,60	333,83	43,16	376,99	524,02
<b>TOTALE</b>			<b>10.535,21</b>	<b>88.811,78</b>	<b>11.483,37</b>	<b>100.295,15</b>	<b>139.410,26</b>
				<b>88.811,78</b>	<b>11.483,37</b>	<b>100.295,15</b>	<b>139.410,26</b>
							<b>239.705,41</b>

- che, a seguito dell'esito favorevole dell'istruttoria del Responsabile del Procedimento e della Conferenza dei Servizi con verbale del 11/08/2022 ed acquisito al prot. gen. n. 6667 del 19/08/2022, il Consiglio Comunale si è espresso con Deliberazione del C.C. n° ..... del ..... divenuta esecutiva ai sensi di legge, comportando Variante dello Strumento Urbanistico vigente;

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO** si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 - PREMESSE**

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

- Relazione Tecnico Urbanistica – datata 11.03.2022 – REV 01;
- Relazione Progetto Architettonico – datata 11.03.2022 – REV 01;
- Relazione Paesaggistica - datata 11.03.2022 – REV 01;
- Relazione Igienico – sanitaria - datata 11.03.2022 – REV 01;
- Tavola AR-01-“PLANIMETRIA GENERALE” - datata 11.03.2022;
- Tavola AR-02-“PIANTA PIANO INTERRATO” - datata 11.03.2022;
- Tavola AR-03-“PIANTA PIANO VISITATORI” - datata 11.03.2022;
- Tavola AR-04-“PIANTA PIANO TERRA” - datata 11.03.2022;
- Tavola AR-05-“PIANTA PIANO PRIMO” - datata 11.03.2022;
- Tavola AR-06-“PIANTA COPERTURA” - datata 11.03.2022;
- Tavola AR-07-“SEZIONI A-B” - datata 11.03.2022;
- Tavola AR-08-“SEZIONI C-D” - datata 11.03.2022;
- Tavola AR-09-“PROSPETTO EST” - datata 11.03.2022;
- Tavola AR-10-“PROSPETTO SUD” - datata 11.03.2022;
- Tavola AR-11-“PROSPETTI NORD e OVEST” - datata 11.03.2022;
- Tavola AR-12-“RENDER” – datato REV 01 - 11.03.2022
- Tavola AR-13-“PARTICOLARI COSTRUTTIVI – PARTICOLARE PANNELLO PORTICO” - datata 15.04.2021;
- Tavola AR-14-“PARTICOLARI COSTRUTTIVI – SEZIONE PARTICOLAREGGIATA -A-SCALA -2”- datata 11.03.2022;
- Tavola 15- “PARTICOLARI COSTRUTTIVI – SEZIONE PARTICOLAREGGIATA -D-” datata 11.03.2022;
- Tavola AR-16-“PARTICOLARI COSTRUTTIVI – PORTINERIA e CANCELLO” – datata 11.03.2022;
- Tavola AR-18-“PIANTA COPERTURE” – datata 11.03.2022;
- Tavola PL-03-“STATO DI FATTO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA” – datata 15.04.2021;

- Tavola PL-04-“PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO” - datata 11.03.2022;
- Tavola PL-04-“PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO – DIMOSTRAZIONE AREE DA CEDERE” - datata 11.03.2022;
- Tavola PL-05-“SEZIONI TERRENO DI PROGETTO” - datata 11.03.2022;
- Tavola PL-06-“SEZIONI TERRENO COMPARATIVE” - datata 11.03.2022;
- Tavola PL-07-“PLANIMETRIA VOLUMI DI STERRO E VOLUMI DI RIPORTO DEL TERRENO” - datata 11.03.2022;
- Tavola AR-01-REV-03-“PLANIMETRIA GENERALE-DETTAGLI PAVIMENTAZIONI ESTERNE” – datata 24.11.2022;
- Tavola AR-01\_DETT-REV-01-“DETTAGLI PAVIMENTAZIONI ESTERNE-SEZIONI STRADALI” – datata 24.11.2022;
- Tavola IL.01-“SCHEMA TOPOGRAFICO CORPI ILLUMINANTI” – datata 11/2022;
- Tavola IL.02-“SCHEMA TOPOGRAFICO PALI” – datata 11/2022;
- Tavola IL.03-“SCHEMA TOPOGRAFICO DISTRIBUZIONE” – datata 11/2022;
- COMPUTO METRICO – Urbanizzazione Via Ugolini;
- COMPUTO METRICO – Urbanizzazione Via Via Giare e Viale Verona;
- COMPUTO METRICO – Urbanizzazione percorso pedonale.

## Art. 2 – OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I Soggetti Attuatori dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione e si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare con oneri a totale carico, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le opere di mitigazione descritte in dettaglio nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici ed ulteriori lavori concordati con l'Amministrazione, nei modi e nei tempi ivi prescritti.

Sono a carico dei Soggetti Attuatori tutti gli impianti ed i relativi allacciamenti ai pubblici servizi.

## Art. 3 - AREE PER STANDARD URBANISTICI E PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto, in attuazione e parziale Variante alla Scheda Progetto Accordo n. 6 del Piano degli Interventi, ha così determinato gli standard e le aree per opere di urbanizzazione.

<b>A</b>	<b>Superficie complessiva dell'area</b>	mq 18.125,00
<b>B</b>	<b>10% di A: superficie da destinare a standard</b>	mq 1.813,00
<b>C</b>	<b>Standard in surplus – Acc. Pubb/Priv. N. 6</b>	mq 700,00
	<b>Totale Aree da cedere ( B + C )</b>	mq 2.513,00
<b>STANDARD CEDUTI A USO PUBBLICO</b>		
	<b>verde pubblico</b>	mq 286,00
	<b>percorso pedonale e marciapiedi</b>	mq 769,00
	<b>parcheggio pubblico</b>	mq 1.198,00

	<b>contributo straordinario</b>	<b>mq</b>	<b>260,00</b>
	<b>Totale Cessioni</b>	<b>mq</b>	<b>2.513,00</b>

#### **Art. 4 - CESSIONE AREE PER STANDARD**

I soggetti Attuatori dichiarano, sotto la propria responsabilità, di essere proprietari per l'intera quota e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate nell'ambito della Variante allo Strumento Urbanistico generale, di cui all'oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati.

I Soggetti Attuatori con la presente convenzione si obbligano a cedere gratuitamente al Comune, le aree di cui all'art. 3 così come meglio descritte negli elaborati tecnici di cui alle tavole soprarichiamate.

Le aree sopra descritte s'intendono cedute libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudiziali, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non apparenti, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli d'ogni specie.

#### **Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare, a totali proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione oltre a quelle di mitigazione ed ulteriori lavori concordati con l'Amministrazione così come meglio descritte negli elaborati tecnici di cui alle tavole soprarichiamate.

I Soggetti Attuatori con la presentazione dei Progetti Esecutivi dell'intero ambito d'intervento, comprensivo della realizzazione delle opere pubbliche da cedere, si impegnano all'obbligo di predisporre un percorso in sicurezza pedonale da realizzare in servizio al nuovo parcheggio previsto su Via Giare.

Durante la realizzazione delle opere previste all'art 3 e fino alla consegna di cui al successivo art. 8, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni responsabilità civile e penale resterà a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante suoi successori ed aventi causa, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di cui all'art. 3.

#### **Art. 6 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI MITIGAZIONE**

Il Collaudo delle opere di urbanizzazione, di mitigazione e degli ulteriori lavori concordati con l'Amministrazione sarà eseguito ad opere ultimate da un Collaudatore nominato dall'Ufficio Tecnico Comunale, con spese e oneri a carico dei soggetti attuatori.

Il Comune, su richiesta dei Soggetti Attuatori, sottopone a collaudo tutte le opere di cui al precedente paragrafo, non prima di mesi 3 (tre) e non oltre anni 1 (uno) dall'ultimazione dei lavori.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri tecnici, nominati il primo dai Soggetti Attuatori, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo tra le parti, in caso di mancato accordo dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Verona. L'arbitrato dovrà esaurirsi entro 90 giorni dal mandato all'ultimo degli arbitri, salva proroga concordata dalle parti per il medesimo termine, per una sola volta. La decisione sarà inappellabile.

Nel caso in cui il collegio non fosse in grado di addivenire ad una decisione entro i termini stabiliti la questione sarà devoluta al Tribunale di Verona.

I Soggetti Attuatori si impegnano a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, per completare tutte le opere, adempiere ed adeguare ogni anomalia scaturita a seguito

delle risultanze della verifica, entro il termine stabilito dal Responsabile dell'Area Tecnica. Scaduto il termine, ed in caso di inadempienza dei Soggetti Attuatori, il Responsabile dell'Area Tecnica provvederà d'ufficio e si avvarrà per tate scopo della garanzia di cui all'art.10.

L'eventuale maggiore spesa che si fosse resa necessaria sarà comunque a carico dei Soggetti Attuatori o suoi successori ed aventi causa.

#### **Art. 7 - ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei Soggetti Attuatori andrà a scomputo degli oneri previsti dalla normativa vigente, afferenti il rilascio del Provvedimento Conclusivo Autorizzatorio del Procedimento Unico.

I Soggetti Attuatori si obbligano altresì a versare al Comune all'atto del rilascio del Provvedimento Conclusivo Autorizzatorio del Procedimento Unico gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, il Contributo di Costruzione e gli eventuali residui degli Oneri di Urbanizzazione Primaria, se e in quanto dovuto, determinato conformemente alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del Provvedimento Conclusivo Autorizzatorio del Procedimento Unico.

Al rilascio del Provvedimento Conclusivo Autorizzatorio del Procedimento Unico, a seguito all'approvazione della Variante Urbanistica SUAP, trova applicazione l'obbligo di pagamento del Contributo Straordinario generato dal maggior valore dell'area a carico dei Soggetti Attuatori.

Ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lett. d-ter, D.P.R. n. 380/2001, il valore risulta quantificato:

PARCHEGGIO	800 mq – parcheggio pubblico	800 mq – parcheggio pubblico su via Ugolini 371 mq – parcheggio pubblico su via Giare 27 mq – ingresso park su via Ugolini = tot 1198 mq	+ 398 mq
PERCORSI	400 mq – percorso pedonale di collegamento tra Viale Verona e via Ugolini	769 mq - percorso pedonale di collegamento tra Viale Verona e via Ugolini	+ 369 mq
VERDE	1300 mq – area a verde pubblico	286 mq – area a verde pubblico	- 1014 mq
<b>TOTALE</b>	<b>2500 mq</b>		
<b>TOTALE DA CALCOLO STANDARD</b>	<b>2513 mq</b>	<b>2253,00 mq</b>	<b>-260 mq da monetizzare</b>

--- 260 mq x 110 €/mq = 28.600,00 € (ventottomilaseicento/00)

## **Art. 8 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

I Soggetti Attuatori, previa acquisizione del Collaudo con esito favorevole, si impegnano a cedere a titolo gratuito al Comune a mezzo di atto notarile, le aree e le opere di cui ai precedenti articoli entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del collaudo con esito favorevole con assunzione a proprio carico delle spese notarili, di frazionamento e quanto altro necessario per l'individuazione dei beni.

L'Ufficio Tecnico si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato. Qualora siano riscontrati difformità, il funzionario Responsabile dell'Area Tecnica incaricato diffida la ditta titolare del Provvedimento Conclusivo Autorizzatorio del Procedimento Unico ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al seguente art. 9.

## **Art. 9 - TEMPI DI ESECUZIONE**

I lavori dovranno essere iniziati entro 16 mesi dalla notifica del Provvedimento Conclusivo Autorizzatorio del Procedimento Unico, previa comunicazione scritta al Comune e saranno ultimate entro tre anni dall'inizio lavori.

L'inizio e la fine dei lavori dovranno essere sanciti a mezzo verbale redatto in contraddittorio fra la Direzione Lavori delle opere e l'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero ultimate, il Responsabile dell'Area Edilizia Privata - Urbanistica procederà alla formale diffida ad ottemperare nel termine di 90 (novanta) giorni dal ricevimento della Raccomandata A. r. o PEC.

Allo scadere di detti termini, qualora le opere non siano ultimate, il Comune escuterà la polizza fideiussoria di cui al successivo art. 10 a garanzia per l'esatto adempimento degli obblighi convenzionali per il completamento delle stesse.

Per il rilascio del certificato di agibilità dovranno essere adempiuti gli obblighi di cui all'articolo 8.

## **Art. 10 - GARANZIA**

A garanzia della puntuale esecuzione delle obbligazioni nascenti dalla presente Convenzione, i Soggetti Attuatori costituiscono a favore del Comune di Fumane (VR), polizza fideiussoria bancaria per l'importo di €. 480.000,00 (Quattrocentoottantamila/00) pari al 100% delle opere da cedere, stipulata in data \_\_\_\_\_. con la società \_\_\_\_\_ per tutta la durata della presente e comunque sino alla data di approvazione del collaudo di cui all'art. 6.

La Polizza fideiussoria prevede espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

La polizza fideiussoria sarà svincolata ad avvenuto adempimento degli obblighi convenuti con la presente ed a seguito di Collaudo con esito favorevole delle opere.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, la ditta lottizzante 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 di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

## **Art.11 – ULTERIORI OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

I Soggetti Attuatori si obbligano, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare l'edificio e le relative pertinenze quale bene strumentale alla propria attività produttiva; qualsiasi modifica del progetto edilizio assentito e dell'attività produttiva è comunque soggetta ad un nuovo Procedimento di Sportello Unico.

In caso di inosservanza di tale obbligo, i Soggetti Attuatori sono tenuti al pagamento a titolo di penale di una somma pari a € 200.000,00 (Duecentomila/00), salvo il maggior danno ed ogni altra Sanzione Amministrativa prevista per legge.

I Soggetti Attuatori riconoscono l'equità di detta penale.

I Soggetti Attuatori, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, in relazione alle opere identificate come "Area a Verde -1-" negli Elaborati di Progetto sopra richiamati, per una superficie pari a circa 5900 mq, si accordano come segue:

- Area a Verde sarà adibita alla realizzazione di un "parco della Biodiversità" di pregio previo attento studio specialistico da presentare ed approvare con l'Ufficio Tecnico e l'Amministrazione del Comune di Fumane (VR);
- Sarà garantita la fruibilità dell'area o una porzione di essa alla collettività nell'ambito di manifestazioni pubbliche e per attività didattiche scolastiche per visite guidate o percorsi nel verde, il tutto in un'ottica di sinergia tra pubblico e privato, per un numero di almeno 10 volte ad anno previa definizione delle modalità con la Proprietà.

#### **Art. 12 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei Soggetti Attuatori.

#### **Art. 13 - REGIME FISCALE**

Gli obblighi contenuti nella presente Convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico dei proprietari ed a favore del Comune.

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle per l'atto notarile di cessione delle aree di cui all' art. 3, sono a carico dei Soggetti Attuatori con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione ed in particolare dei benefici della L. 28.01.1977, n. 10 e successive modifiche.

Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente Convenzione.

#### **Art. 14 - DECADENZA DELLA VARIANTE**

La Variante decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione, 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. 15 - 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, fatta salva la procedura arbitrale prevista per il Collaudo all'art. 6.

Fumane (VR), lì xx/xx/2022

Le parti:

Comune di Fumane (VR)

---

Tenuta Merigo S.r.l.

---