

Repertorio n.

Raccolta n.

**ACCORDO INTEGRATIVO DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE
REP. N. 19562 E REP. N. 20254 STIPULATE RISPETTIVAMENTE IN
DATA 1° APRILE 2014 E IN DATA 11 FEBBRAIO 2015
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DENOMINATO "BORGO SAN PANCRAZIO"
REPUBBLICA ITALIANA**

COMUNE di
CAPRINO VERONESE

Allegato Protocollo

N. 0009265/15

L'anno duemilaquindici il giorno <> del mese di <>
<> 2015

in Verona, alla Piazza Renato Simoni n. 1/E, nel mio studio secondario,
innanzi a me Rosalia Russo, notaio in Caprino Veronese, iscritto al collegio nota-
riale del distretto di Verona,

sono presenti i signori:

- ROMANIELLO Margherita, architetto, nata a Bagnolo San Vito il 20 giugno 1968, domiciliata per la carica in Caprino Veronese, Piazza Roma n. 6, presso la Sede Municipale, la quale dichiara di intervenire nel presente atto non per sé, ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Territorio del "COMUNE DI CAPRINO VERONESE", e quindi, per conto e in rappresentanza del "COMUNE DI CAPRINO VERONESE" che nel prosieguo verrà indicato, per brevità, "Comune", legittimata alla sottoscrizione del presente atto in forza del Decreto del Sindaco prot. int. n. 18192 del 25 novembre 2014, e in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. <> del <>, dichiarata immediatamente eseguibile, e della determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Territorio n. <> del <>, documenti che, in copia conforme all'originale si allegano, in plico unico, al presente atto sotto la lettera "A";
- BERTOLDI Maurizio, nato a Verona il 14 novembre 1959, residente in Caprino Veronese alla Via Monte Pigneto n. 221 int. 1, codice fiscale dichiarato: BRT MRZ 59S14 L781A e BERTOLDI Silvana, nata a Caprino Veronese il 22 marzo 1962, residente in Caprino Veronese alla Via Aldo Moro n. 360, codice fiscale dichiarato: BRT SVN 62C62 B709O, che intervengono al presente atto nella qualità di procuratori della signora **FIORETTA Bianca**, nata a Verona il 10 febbraio 1930, residente in Caprino Veronese alla Via Monte Pigneto n. 221 int. 1, codice fiscale: FRT BNC 30B50 L781M, di essere di stato civile libero, nella qualità di proprietaria dei terreni interessati dal Piano Urbanistico Attuativo residenziale di iniziativa privata denominato "BORGO SAN PANCRAZIO", che nel prosieguo verrà indicata, per brevità, "Ditta proponente", giusta procura a mio rogito repertorio n. 18959 del 11 giugno 2013;
- ALFONSI Luca, ingegnere, nato a Verona il 7 gennaio 1982, domiciliato per la carica in Verona, Via Malfer n. 8, il quale interviene nella sua qualità di Responsabile Dell'Unità Organizzativa Zona di Verona, della società **ENEL Distribuzione S.p.A.**, società con unico socio soggetta a direzione e coordinamento della società ENEL S.p.A.; con sede in Roma alla Via Ombrone n. 2, capitale sociale euro 2.600.000,00 (duemilioneiseicentomila virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 05779711000, iscritta al Registro delle Imprese di Roma R.E.A. n. 922436, a questo atto autorizzato giusta procura conferita dal signor Fioriti Gianluigi, nato a Pistoia (PT) il 7 maggio 1958 in dipendenza della deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Società medesima in data 10 dicembre 2014, autenticata nelle firme del Notaio Nicola Atlante di Roma in data 30 dicembre 2014, repertorio n. 49594, registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 5 in data 8 gennaio

F. se Ho Bianca

2015 al n. 161 s. 1T che in copia conforme del documento digitale in data 11 febbraio 2015 si trova allegata sotto la lettera "B" al mio atto in data 11 febbraio 2015 n. 20254 di repertorio.

ENEL Distribuzione S.P.A. dichiara di intervenire esclusivamente nella qualità di proprietaria della cabina elettrica ricompresa nell'ambito territoriale del piano di lottizzazione denominato "BORGO SAN PANCRAZIO", **senza assumere la veste di ditta proponente o lottizzante.**

Detti comparenti, che preliminarmente si dichiarano noti tra loro, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale si conviene e si stipula quanto segue:

premesso che:

- che la Ditta Proponente, in data 12 aprile 2012 prot. n. 6131, successivamente integrato in data 21 dicembre 2012 prot. 19961, ha presentato all'approvazione del Comune di Caprino Veronese un Piano Urbanistico Attuativo di tipo Residenziale denominato "Borgo San Pancrazio", redatto dall'arch. Chiara Dalla Valentina, con studio professionale in Verona, via Sommacampagna, 41, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1914;
- che il suddetto Piano Urbanistico Attuativo è stato adottato ed approvato, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale n. 11/2004, rispettivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. 139 del 24 dicembre 2012, e con deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 9 aprile 2013, entrambi esecutive;
- che con nota in data 31 dicembre 2013, pervenuta al protocollo comunale in pari data al n. 20943, la signora Fioretta Bianca, quale lottizzante principale, in accordo con Enel Distribuzione S.p.A., ha chiesto la modifica dello schema di convenzione in quanto la Società Enel Distribuzione S.p.A. ha avanzato la richiesta di non comparire come ditta proponente lottizzante ma, esclusivamente, nella qualità di proprietaria del terreno su cui insiste la cabina Enel ricompresa nell'ambito del PUA e meglio identificato nel prosieguo del presente atto;
- che il nuovo schema di convenzione prevede che la signora Fioretta Bianca dichiarerà di intervenire in qualità di proprietaria dei terreni interessati dal PUA in parole e come "Ditta Proponente", mentre la società Enel Distribuzione S.p.A. dichiarerà di intervenire esclusivamente in qualità di proprietaria della cabina elettrica ricompresa nell'ambito di lottizzazione denominato "Borgo San Pancrazio", senza assumere la veste di proponente o di ditta lottizzante;
- che detto schema è stato approvato, ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n. 11/2004, rispettivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. 11 del 21/01/2014, esecutiva, e con deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 13 marzo 2014;
- che in data **1° aprile 2014 con atto a mio rogito, repertorio n. 19652**, registrato a Soave in data 10 aprile 2014 al n. 920 s. 1T e trascritto a Verona in data 10 aprile 2014 è stata stipulata la convenzione relativa all'attuazione del suddetto Piano Urbanistico Attuativo Residenziale in zona "C2a";
- che in data 10 luglio 2013 la medesima "Ditta proponente" ha presentato domanda di modifica parziale di detto PUA, consistente in una variante parziale della destinazione, da abitativa in commerciale, in conformità con quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente;
- che il suddetto Piano Urbanistico Attuativo in variante è stato adottato ed approvato, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale n. 11/2004, rispettivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 03 aprile 2014, esecutiva, e con deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 10 luglio 2014, esecutiva,;

Fioretta Bianca

- che in data **11 febbraio, 2015 con atto a mio rogito, repertorio n. 20254**, registrato a Soave in data 13 febbraio 2015 al n. 406 s. IT e trascritto a Verona in data 13 febbraio 2015, è stata stipulata la convenzione relativa alla modifica parziale della destinazione di parte dell'area oggetto del PUA da residenziale a commerciale, con conseguente adeguamento degli standards relativi alle opere destinate ad uso pubblico;
 - che la Ditta Proponente ha presentato in data 22 agosto 2014 prot. n. 13063, a firma dell'arch. Andrea Zambotto, con studio professionale in Rivoli Veronese, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1833, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, a cura della stessa Ditta Proponente, sia all'interno che all'esterno dell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo, già approvate dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 57 del 9 aprile 2013
 - che in data 04 settembre 2014, prot. n. 13658, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 207/2014 per le opere di urbanizzazione primaria da eseguire all'interno e fuori dell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato "Borgo S. Pancrazio";
 - che la Ditta Proponente ha presentato in data 14 ottobre 2014 prot. n. 15906, a firma dell'arch. Andrea Zambotto, con studio professionale in Rivoli V.se, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1833, la richiesta di Permesso di Costruire in variante al Permesso di Costruire n. 207/2014, relativo alle opere di urbanizzazione della variante al P.U.A. residenziale/commerciale denominato "Borgo San Pancrazio", approvato con delibera di Giunta Comunale n.91 del 10 luglio 2014;
 - che la Giunta Comunale con deliberazione n. 154 del 09 dicembre 2014, esecutiva, ha approvato il menzionato progetto esecutivo in variante, prot. 15906 ed integrato in data 07 novembre 2014 prot. 17230, relativo alle opere di urbanizzazione della variante al P.U.A. residenziale/commerciale denominato "Borgo San Pancrazio";
 - che nella richiamata convenzione rep. n. 19562 stipulata in data **1° aprile 2014 e successiva convenzione modificativa rep. n. 20254 stipulata in data 11 febbraio 2015**, la Ditta Proponente ha assunto per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale tra loro, l'onere dell'esecuzione integrale, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti interessati dalla variante, delle opere di urbanizzazione primaria **nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo in variante** espressamente indicate all'art. 6, nonché la **realizzazione della rotatoria sulla strada Provinciale n. 29 (ora strada comunale)** di cui al Nulla Osta temporaneo della Provincia di Verona prot. n. 133754 del 11 dicembre 2012, e delle opere contenute negli elaborati grafici Tav. n.6b - Tav. n.6d, tavole che compongono il P.U.A. e depositate in comune, definite **opere di urbanizzazione primaria fuori ambito del piano urbanistico attuativo in variante**, che il Comune ritiene di prevalente interesse pubblico, al fine del perseguimento degli obiettivi e delle finalità di sicurezza della viabilità locale;
 - che in base all'art. 9 della originaria convenzione rep. n. 19562, stipulata in data 1° aprile 2014, la Ditta Proponente è tenuta a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'art. 6 (Esecuzione opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo) e 6 bis (Esecuzione opere di urbanizzazione primaria fuori ambito del Piano Urbanistico Attuativo) entro i termini indicati in tali articoli.
- Il citato art. 9 prevede, inoltre, *che l'ultimazione dei lavori è determinata me-*

F. Scelta B. Soave

diante verbale di fine lavori redatto dal Direttore Lavori in contraddittorio con il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Territorio e del collaudatore.

L'accertamento della conformità dei lavori eseguiti sarà effettuata per tempi successivi e più precisamente:

- 1) a. dopo la realizzazione dei lavori elencati al precedente art. 6 , comma 1, con le lettere a) e b) della presente convenzione, limitatamente alla massicciata stradale e dei marciapiedi con asfaltatura, escluso il manto o il tappeto d'usura, e la posa dei cordoli e della pavimentazione dei marciapiedi;*
- b. con la lettera c), limitatamente alla delimitazione dell'area;*
- c. con le lettere g), limitatamente alla rete ed alla predisposizione della posa dei punti luce;*
- d. con le lettere d), e), f), h) ed i), interamente:
mediante certificato di collaudo parziale.*

2) Dopo il completamento di tutte le opere previste dagli artt. 6 (Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo) e 6bis (Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria fuori ambito del Piano Urbanistico Attuativo) della presente convenzione, mediante certificati di collaudo definitivi da rilasciare separatamente per le opere di cui ai medesimi articoli 6 e 6bis.

Prima dell'approvazione definitiva dei collaudi e, comunque, prima del riconoscimento della regolare esecuzione della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 6 (Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo) e 6bis (Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria fuori ambito del Piano Urbanistico Attuativo) della presente convenzione per la successiva presa in carico delle aree da parte del Comune, non potranno essere rilasciati certificati di agibilità relativi alle costruzioni già realizzate, ai sensi dell'art. 11 della presente convenzione, eventualmente già completate.

Lo svincolo delle cauzioni di cui all'art. 7 avverrà dopo l'approvazione del collaudo definitivo di tutte le opere previste dai precedenti articoli 6 e 6 bis e dopo il puntuale adempimento da parte della Ditta proponente degli impegni di cui ai successivi articoli 13.

- che in base all'art. 11 della convenzione rep. n. 19562 stipulata in data 1° aprile 2014, il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Territorio rilascerà i singoli titoli abilitativi edilizi per l'esecuzione delle opere in progetto nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo.

I titoli abilitativi potranno essere rilasciati dopo l'attestazione di cui al comma 6, punto 1), dell'art. 9 (Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria) della presente convenzione che è condizione indispensabile per il rilascio dei singoli permessi a costruire sui lotti serviti;

- che con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Territorio n. 110 del 07 aprile 2015 si è proceduto alla presa d'atto del "Certificato di Funzionalità e Collaudo Parziale" redatto dal collaudatore arch. Maurizio Bazzoni in data 10 marzo 2015 e depositato al protocollo comunale in data 16. marzo 2015, prot. n. 4277, così come previsto dall'art. 9, comma 6, della convenzione urbanistica Rep. n. 19652 del 01 aprile 2014, Racc. n. 6381, per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Borgo San Pancrazio";

- che la Ditta Lottizzante ha stipulato un contratto preliminare di vendita del lotto

File 16 B. ou ca

n. 1, avente destinazione commerciale, con la società MIGROSS S.P.A., e per tale lotto la ditta proponente ha già ottenuto il rilascio del Permesso di Costruire prot. n. 6868 in data 29 aprile 2015 (P.E. 41/2015) per la costruzione di un edificio (capannone) a destinazione commerciale (supermercato) sul lotto n. 1 del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Borgo S. Pancrazio";

- che il completamento delle opere di urbanizzazione primaria risulta gravemente compromesso dal ritardo nell'inizio dei lavori di spensilizzazione del Torrente Tasso e di demolizione e ricostruzione del ponte sul suddetto Torrente Tasso da parte del Genio Civile, Bacino Idrogeografico Adige - Po - Sezione Verona;
- che il cantiere relativo alle predette opere occupa parte dei terreni interessati dalle opere di urbanizzazione oggetto delle richiamate convenzioni urbanistiche, con particolare riferimento all'area sulla quale deve essere costruita la rotatoria e la nuova strada di lottizzazione, ritardando il completamento dei lavori e rendendo incerto il periodo del loro completamento;
- che l'obiettivo incertezza sui tempi di realizzazione dei lavori di spensilizzazione del ponte sul Torrente Tasso e quindi di completamento dei lavori di urbanizzazione primaria sia all'interno dell'ambito della lottizzazione che fuori dall'ambito della stessa, e di rilascio del certificato di collaudo definitivo, costituisce un insormontabile impedimento per la conclusione del contratto definitivo di compravendita tra la ditta Proponente e la società Migross S.P.A., contratto dal quale dipende la sostenibilità economica della lottizzazione;
- che la Ditta Proponente ha presentato in data 19 maggio 2015, prot. n. 8249, una richiesta, in via del tutto straordinaria, e limitatamente al lotto n. 1 della lottizzazione San Pancrazio, di deroga a quanto disposto dagli artt. 6 e 6 bis della convenzione originaria, e ribadito dai artt. 6 e 6 bis della convenzione modificativa, prevedendo che, in via del tutto eccezionale, ed in considerazione dell'importanza dell'opera da realizzarsi, possa essere rilasciata l'agibilità del costruendo edificio, anche se le opere di urbanizzazione fuori ambito non siano dotate di collaudo definitivo;
- che il Comune di Caprino Veronese ritiene che l'apertura del nuovo supermercato MIGROSS S.P.A. presenta risvolti di interesse pubblico sia sotto il profilo occupazionale sia sotto il profilo di miglioramento dell'offerta economica dell'intera zona;
- che lo schema dell'**accordo integrativo delle convenzioni urbanistiche rep. n. 19562 e rep. n. 20254 stipulate rispettivamente in data 1° aprile 2014 e in data 11 febbraio 2015 per l'attuazione del piano urbanistico attuativo denominato "BORGO SAN PANCRAZIO", unitamente agli allegati A e B**, è stato adottato ed approvato, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale n. 11/2004, rispettivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del ____, esecutiva, e con deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del ____, esecutiva, documenti tutti che le parti dichiarano di ben conoscere e che, debitamente sottoscritti dalla ditta proponente e dai professionisti incaricati, si allegano al presente accordo;

tanto premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si stipula e si conviene quanto segue:

Art. 1 - Al fine di salvaguardare la sostenibilità economica della lottizzazione, in relazione al Permesso di Costruire prot. n. 6868 rilasciato in data 29 aprile 2015 (P.E. 41/2015) per la costruzione di un edificio (capannone) a destinazione commerciale (supermercato) sul lotto n. 1 del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Borgo S. Pancrazio", tra la Ditta Proponente e il Comune di Caprino Verone-

Fisella Baccis

se si conviene in via del tutto straordinaria, e limitatamente al citato lotto n. 1, di derogare a quanto disposto dagli artt. 6, 6 bis, 9 e 11 delle convenzioni urbanistiche rep. n. 19562 e rep. n. 20254 stipulate rispettivamente in data 1° aprile 2014 e in data 11 febbraio 2015, affinché l'agibilità del costruendo edificio commerciale, adibito a supermercato, possa essere rilasciata anche nell'ipotesi in cui le opere di urbanizzazione fuori ambito, di cui all'art. 6bis delle citate convenzioni, non siano dotate di collaudo definitivo al momento della presentazione dell'agibilità stessa, secondo le condizioni e modalità indicate nell'articolo seguente.

Art. 2 - La ditta Proponente, al fine dell'ottenimento dell'agibilità di cui all'art. 1, si impegna a realizzare e completare a propria cura e spesa tutte le opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito di PUA, a realizzare la viabilità temporanea esterna all'ambito di PUA che andrà ad intersecarsi con la viabilità di cantiere dei lavori del genio Civile, così come meglio specificato negli elaborati grafici A e B allegati al presente accordo. A seguito della realizzazione di tutte le predette opere il Comune, a mezzo del collaudatore incaricato, provvederà ad emettere un pre-collaudo finale a seguito del quale potrà essere rilasciata l'agibilità dell'immobile realizzato sul lotto 1.

Art. 3 - La ditta Proponente ha depositato un'apposita specifica alle polizze fidejussorie assicurative n. 995138465 del 30 gennaio 2015 di Euro 543.887,03 (cinquecentoquarantatremilaottocentottantasette virgola zero tre) e n. 995138464 di Euro 89.490,72 (ottantanovemilaquattrocentonovanta virgola settantadue), entrambe del 30 gennaio 2015 rilasciate da AXA Assicurazioni Spa a favore del Comune di Caprino Veronese (VR), già prodotte e agli atti del Comune, nella quale estende tali garanzie anche a tutte le opere previste dal presente accordo e descritte al precedente articolo 2. Si ribadisce che le garanzie di cui alle polizze sopra citate cesseranno soltanto dopo che la Ditta Proponente sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dall'art. 9 (Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria) della convenzione originaria rep. n. 19562 stipulata in data 1° aprile 2014 e successiva modifica rep. n. 20254 stipulata in data 11 febbraio 2015.

La ditta Proponente s'impegna a completare ed a rispettare tutti gli obblighi contenuti nella convenzione originaria rep. n. 19562 stipulata in data 1° aprile 2014 e successiva modifica rep. n. 20254 stipulata in data 11 febbraio 2015 e, quindi, a completare tutte le opere fuori ambito come previsto nel PUA originario, con particolare riferimento alla realizzazione della rotonda sulla strada Provinciale n. 29 (ora strada comunale), entro e non oltre 3 mesi dall'apertura del nuovo ponte sul Torrente Tasso da parte del Genio Civile.

Art. 4 - Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, le parti rinviando espressamente alla precedente convenzione originaria rep. n. 19562 stipulata in data 1° aprile 2014 e successiva modifica rep. n. 20254 stipulata in data 11 febbraio 2015, più volte citate.

F. e H. B. e. e.