

COMUNE DI BOSCHI SANT'ANNA

PROVINCIA DI VERONA

Rep.

Racc.

**REPUBBLICA ITALIANA**

**CONVENZIONE RELATIVA A INTERVENTI DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN  
VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE- ART. 4, L.R.**

**31.12.2012, N. 55**

L'anno **2023**, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_ in  
\_\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_, Via/Piazza  
\_\_\_\_\_, dinanzi a me dott. Notaio \_\_\_\_\_,  
iscritto al \_\_\_\_\_-----

**sono presenti**

il Comune di Boschi Sant'Anna, con sede in Boschi Sant'Anna,  
Piazza Sant'Anna n. 31 - C.F. n. 00686570235, rappresentato  
dal Sig. Magri geom. Luca, in qualità di Responsabile del  
Procedimento e dell'Area Tecnica, che interviene nel presente  
atto non per sé ma in nome e per conto del Comune di Boschi  
Sant'Anna (in seguito denominato nel presente atto "Comune"),  
presso cui per la carica è domiciliato, legittimato ai sensi  
degli articoli 107 e 109 del decreto legislativo 18 agosto  
2000, n. 267, della Deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_  
del \_\_\_\_ e del Decreto del Sindaco n. 3211 del 29/06/2022,;--

**E**

la Società NAMIRA S.G.R.P.A., con sede legale in Comune di  
Milano (MI) in via Olmetto n. 5, c.f./p.iva 05762970969,  
rappresentata dal/la Sig./ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ ( \_\_)

il \_\_/\_\_/\_\_, residente in \_\_\_\_\_ (\_\_\_), Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, autorizzato/a \_\_\_\_\_ il/la quale interviene non per sé ma in nome e per conto del Fondo Salute 2, in seguito denominata nel presente atto "soggetto attuatore";-----  
Componenti della cui identità personale io, Notaio, sono certo

**PREMESSO**

che il soggetto attuatore di cui sopra, ha presentato all'ufficio comunale Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) domanda del 12/06/2022 REP\_PROV\_VR/VR-SUPRO 266242, registrata al protocollo generale dell'Ente il 12/06/2022 al numero prot. 2913, volta ad ottenere l'autorizzazione per "Intervento di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale - D.P.R. n. 160/2010 art. 8 e L.R. n. 55/2012 art. 4 - Realizzazione residenza sanitaria assistita, Centro Educativo Riabilitativo e Centro Diurno per Adolescenti", ai sensi dell'art. 4, L.R. 55/2012, nei terreni di disponibilità, siti in Boschi Sant'Anna (VR), Via Borgofuro, della superficie complessiva di mq 26.317,00 e distinti al N.C.T. con il mappale 241 del Foglio 3.-----

**CONSIDERATO**

- che il soggetto attuatore ha richiesto l'intervento in quanto le attuali zone del vigente strumento urbanistico generale non consentono l'insediamento di strutture sociosanitarie e sociali, bensì comunque previste nel vigente Piano di Zona

dell'Azienda ULSS 9 Scaligera;-----

- che l'Amministrazione Comunale ha favorevolmente condiviso la proposta di intervento al fine di sostenere lo sviluppo socio economico del proprio territorio, purché lo stesso sia coerente con i principi di sviluppo urbanistico e sostenibilità ambientale del paese;-----

- che tra il Comune e il soggetto attuatore si è convenuto in luogo della corresponsione del contributo di costruzione, nella quota parte degli oneri secondari e della quota parte del costo di costruzione, si proceda alla realizzazione di opere compensative, consistenti nella riqualificazione della Via Borgofuro con realizzazione di una rotatoria stradale, atta ad incrementare la sicurezza viabilistica del tratto di strada, già scenario di incidenti anche mortali;-----

- che, a seguito dell'esito favorevole dell'istruttoria del responsabile del procedimento e della conferenza dei servizi decisoria del 10/10/2022, con verbale prot. 5040 del 12/10/2022, il consiglio comunale si è espresso con deliberazione n° ..... del ..... divenuta esecutiva ai sensi di legge, comportando variante dello strumento urbanistico vigente;-----

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

tra i soggetti comparsi e come sopra costituiti si conviene e

si stipula quanto segue:-----

**Art. 1 - PREMESSE ED ELABORATI**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.-----

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

DA001 Relazione Generale REV04-----

DA001.1 Relazione di adeguamento al parere VAS n.72 del 27/04/2023-----

DA002 Inquadramento REV03-----

DA003 Planimetria rilevata topograficamente e rilievo fotografico REV03-----

DA004 Planimetria di progetto - piano quotato e ambiti di intervento REV04-----

DA005 Planivolumetrico REV04-----

DA009 Sezioni parcheggi e sezioni stradali REV02-----

DA101 Sub-Ambito 1 - Progettazione stradale rotonda - Relazione tecnico specialistica REV02-----

DA102 Sub-Ambito 1 - Progettazione stradale rotonda - Corografia REV02-----

DA103 Sub-Ambito 1 - Progettazione stradale rotonda - Rilievo planoaltimetrico REV02-----

DA104 Sub-Ambito 1 - Progettazione stradale rotonda - Planimetria progetto su rilievo REV02-----

DA105 Sub-Ambito 1 - Progettazione stradale rotonda -

Planimetria progetto su ortofoto REV02-----  
DA106 Sub-Ambito 1 - Progettazione stradale rotonda -  
Planimetria comparativa REV02-----  
DA107 Sub-Ambito 1 - Progettazione stradale rotonda -  
Planimetria comparativa REV02-----  
DA108 Sub-Ambito 1 - Progettazione stradale rotonda - Profili  
longitudinali REV02-----  
DA109 Sub-Ambito 1 - Progettazione stradale rotonda - Sezioni  
tipo particolari costruttivi REV02-----  
DA201 Sub-Ambito 2 - Planimetria di attacco a terra CSA REV02-  
DA221 Sub-Ambito 2 - Planimetria opere a verde REV04-----  
DA301 Sub-Ambito 3 - Planimetria di attacco a terra Centro  
Minori REV02-----  
DA313 Sub-Ambito 3 - Planimetria opere a verde REV03-----  
DB001 Variante urbanistica - Relazione REV02-----  
DB002 Variante urbanistica - Repertorio REV02-----  
DB005 Opere a Verde - Relazione REV02-----  
DB006 Opera a Verde - Planimetria REV02-----  
DB007 Aree da cedere aree da convenzionare REV01-----  
DE101 Sub-Ambito 1 - Relazione tecnica illuminazione REV02---  
DE102 Sub-Ambito 1 - Illuminazione pubblica REV02-----  
DI02 Schema raccolta acque REV02-----  
PARERE Provincia di Verona - Settore Pianificazione  
Urbanistica e Viabilità - Servizio Amministrativo Territorio,  
Nulla osta viabilistico alla realizzazione, in Comune di

Boschi Sant'Anna, lungo la strada provinciale n. 42A denominata "dei Boschi" km 1+950, di una rotatoria stradale, prot. nr. 9237 del 17/02/2023;-----

PARERE Regione del Veneto - Area Tutela e Sicurezza del Territorio - Direzione Uffici Territoriali per il dissesto idrogeologico - U.O. Genio Civile Verona, di non necessità espressione parere e rinvio a competenza della valutazione al Consorzio di Bonifica, prot. nr. 449986 del 30/09/2022;-----

PARERE Consorzio di Bonifica "Alta Pianura Veneta", Parere di Competenza Idraulica - Invarianza Idraulica, con prescrizioni, prot. nr. 8344 del 29/09/2022;-----

PARERE Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco - Comando Provinciale di Verona - Ufficio Prevenzione Incendi, Parere Favorevole Condizionato, prot. nr: 14886 del 27/07/2022;-----

PARERE A.R.P.A. Veneto - Dipartimento Regionale Rischi Tecnologici e Fisici - Unità Organizzativa Agenti Fisici Area Ovest, Valutazione di Clima Acustico Parere negativo con prescrizioni, prot. nr. 2022-0074003/U del 18/08/2022;-----

PARERE A.R.P.A. Veneto - Dipartimento Regionale Rischi Tecnologici e Fisici - Unità Organizzativa Agenti Fisici Area Est, Parere su progetto illuminotecnico di impianto di illuminazione esterna, non conformità alla Legge Regionale n. 17/09 e necessità di revisione, parere 22LUM132 del 07/09/2022;-----

PARERE Regione del Veneto - Area Sanità e Sociale - Direzione

Servizi Sociali - settore anziani, Parere di Compatibilità del progetto alla programmazione regionale ed attuativa locale, art. 7 L.R. 22/02, per la realizzazione di un Centro di Servizi per Anziani non autosufficienti in Comune di Boschi Sant'Anna (VR) per la capacità ricettiva di 50 posti letto, prot. nr. 0470176 del 10/10/2022;-----

PARERE Regione del Veneto - Area Sanità e Sociale - Direzione Servizi Sociali - U.O. Famiglia, Minori Giovani e Servizio Civile, Parere di Compatibilità del progetto alla programmazione regionale ed attuativa locale, art. 7 L.R. 22/02, per la realizzazione di due Comunità Educative Riabilitative per preadolescenti/adolescenti, e di due Comunità educative diurne che accolgono anche minori con problemi psicopatologici per 12 ospiti ciascuna, prot. nr. 0470326 del 10/10/2022;-----

PARERE Regione Veneto - Area Tutela e Sicurezza del Territorio - Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso - U.O. VAS. VINCA Capitale Naturale e NUVV - Commissione Regionale Vas - Autorità ambientale per la valutazione ambientale strategica - Parere Motivato n. 72 del 27/04/2023;-----

VERBALE della Conferenza di Servizi del 10/10/2022, prot. n. 5040 del 12/10/2022-----

Il Comune ed il soggetto attuatore in pieno accordo stabiliscono che gli atti costituenti l'intervento

urbanistico, quali atti pubblici depositati negli atti del Comune individuabili univocamente ed inequivocabilmente con i numeri di protocollo n. 2913 del 12/06/2022 - n. 4752 del 27/09/2022 - n. 3085 del 14/06/2023, non vengono materialmente allegati alla convenzione ad eccezione dell'elaborato computo metrico e elaborato planimetrico individuanti le aree da cedersi e quelle da assoggettarsi all'uso pubblico.-----

**Art. 2 - 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, le opere di mitigazione e compensative descritte in dettaglio nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici e nei pareri prescrittivi di cui al precedente art. 1 della presente convenzione e ad adempiere a tutte le obbligazioni della presente convenzione, nei modi e nei tempi ivi prescritti.-----

Come previsto dal successivo art. 11 della presente convenzione, sino al perdurare dell'Autorizzazione Unica e comunque fino al collaudo e alla cessione e/o asservimento delle opere, restano in capo al soggetto attuatore, e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, gli obblighi previsti dalla presente convenzione.-----

Gli obblighi assunti con la presente convenzione vengo a



terminare con l'emissione del provvedimento da parte del Comune di approvazione del collaudo di cui al successivo art. 6 della presente convenzione, e ad avvenuta cessione e vincolo delle aree ed opere di cui al successivo art. 4 della presente convenzione.-----

Il provvedimento di approvazione e l'attestazione di avvenuta cessione delle aree e opere sarà trasmesso al soggetto attuatore a conferma dell'adempimento delle obbligazioni della presente convenzione.-----

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

Il progetto ha così determinato gli standard e le aree per opere di urbanizzazione:-----

parcheggi pubblici: mq. 579,00-----

aree a verde: mq. 13.659,00-----

opere per l'invarianza idraulica: mq. 963,00-----

viabilità: mq. 1.502,00-----

per complessivi mq. 16.703,00 -----

**Art. 4 - CESSIONE E ASSERVIMENTO AREE PER OPERE DI  
URBANIZZAZIONE**

Le aree sulle quali verranno realizzate le opere da cedere e/o asservire all'uso pubblico sono graficamente individuate nell'Elaborato "DB007\_Area da cedere area da convenzionare" allegato alla presente convenzione.-----

Il soggetto attuatore con la presente convenzione si impegna

a cedere gratuitamente al Comune ed asservire gratuitamente all'uso pubblico le opere comprensive del loro sedime, sotto elencate secondo le modalità previste dall'art. 8, della presente convenzione.-----

Nel dettaglio trattasi di:-----

OPERE DA CEDERE:-----

superfici delle opere viabilistiche, identificate al N.C.T. sul mappale 241 (porzione) del foglio 3, pari a mq. 2.292,00;-

OPERE DA ASSERVIRE:-----

superfici delle opere di invarianza idraulica, identificate al N.C.T. sul mappale 241 (porzione) del foglio 3, pari a mq. 963,00;-----

superfici a parcheggio, N.C.T. sul mappale 241 (porzione) del foglio 3, pari a mq. 400,00;-----

Le opere comprensive del sedime sopra descritte, una volta completate e collaudate, saranno cedute e/o asservite 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.-----

Per le aree a standard non soggette a cessione è comunque disposta l'imposizione del vincolo di destinazione d'uso, da trascriversi nei registri immobiliari, sino al perdurare delle attuali condizioni di destinazione urbanistica previste dal vigente P.R.G. e dalla variante urbanistica a cui la presente

convenzione fa capo.-----

**Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E CONTRIBUTO DI  
COSTRUZIONE**

Per quanto riguarda le superfici da cedersi per opere di urbanizzazione secondaria è disposta la monetizzazione.-----

L'importo è quantificato dalla computazione del valore unitario per gli OO.UU. secondari di cui alla tabella "C", per la zona territoriale omogenea di tipo "F" destinazione d'uso "direzionale" con indice di densità fondiaria inferiore a 1,5 mc/mq, allegata alla D.C.C. n. 15 del 27/06/2012, pari a € 10,09/mq (euro dieci/09 al metroquadrato), moltiplicato per la superficie utile direzionale dell'intero complesso immobiliare quantificata in mq. 6.448,37, e quindi per complessivi € 65.064,05 (euro sessantacinquemilasessantaquattro/05).-----

Trattandosi di procedimento unico autorizzativo, art. 7 del D.P.R. n. 160/2010, il cui titolo assertivo legittima all'esecuzione dei complessi edilizi, si deve determinare la quota parte del contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, relativa al costo di costruzione.----

Ai sensi del punto "S" della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 04/02/1986, al fine della quantificazione della quota parte del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, il soggetto attuatore ha dichiarato che la realizzazione del complesso immobiliare comporta un costo di

di	€	8.191.079,27	(euro
----	---	--------------	-------

ottomilionicentonovanuntunomilasettantanove/27). La quota parte del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione è quindi computata nella percentuale del 5 % (cinqueper cento) dell'importo dichiarato, e quindi in € 409.553,96 (euro quattrocen-tonovemilacinquecentocinquanta-tre/96).-----

In applicazione a quanto esplicitato nelle premesse, il soggetto attuatore si impegna all'esecuzione delle opere compensative consistenti nell'intervento di riqualificazione della viabilità antistante il sito oggetto della variazione urbanistica, nella Via Borgofuro, individuate nella realizzazione di una rotatoria stradale. Per tali opere, identificate nei documenti ed elaborati di cui all'art. 1 della presente convenzione i cui titoli indicano il "Sub-Ambito 1" e quantificate nell'allegato computo metrico, è previsto un costo di € 511.087,33 (euro cinquecentoundicimilaottantasette/33).-----

In risultanza di ciò, il corrispettivo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria e per la quota parte del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione è compensato e non dovuto da parte del soggetto attuatore.-----

**Art. 6 - REALIZZAZIONE / COLLAUDO DELLE OPERE DI**

**URBANIZZAZIONE PRIMARIA, DI MITIGAZIONE E COMPENSATIVE**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di mitigazione e compensative dovrà avvenire secondo quanto

previsto dai richiamati elaborati e pareri indicati nell'art. 1 della presente convenzione. Per le procedure di affidamento si dovrà rispettare quanto previsto dalla vigente normativa in materia.-----

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, di mitigazione e compensative sarà eseguito ad opere ultimate da un collaudatore nominato dal Comune, con spese e oneri a carico del soggetto attuatore.-----

Qualora dalle risultanze del collaudo emergesse la necessità di eliminare imperfezione e/o completare opere, il soggetto attuatore dovrà provvedere entro il termine stabilito dal collaudatore, assumendosi a proprio carico i relativi costi.-

#### **Art. 7 - ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

La realizzazione delle opere primarie, di mitigazione e compensative da parte del soggetto attuatore andrà a scapito degli oneri previsti dalla normativa vigente, afferenti il rilascio dell'autorizzazione unica a condizione che le opere oggetto di cessione entrino a far parte del patrimonio indisponibile del Comune, e che per le restanti opere sia imposto il vincolo di destinazione d'uso pubblico.-----

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

In ragione di quanto sopra, il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente e consegnare al Comune le opere e il relativo sedime di cui ai precedenti articoli, con assunzione a proprio carico delle spese notarili, di frazionamento e di

quanto altro necessario per l'individuazione dei beni.-----

La suddetta cessione gratuita ed il trasferimento di proprietà dovranno avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione del collaudo.-----

**Art. 9 - TEMPI DI ESECUZIONE ED AGIBILITA'**

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica dell'autorizzazione unica e saranno ultimati entro tre anni dall'inizio lavori.-----

L'inizio e l'ultimazione dei lavori dovranno essere comunicati in forma scritta dal soggetto attuatore al Comune.-----

Per l'agibilità degli immobili dovranno essere adempiuti gli obblighi di cui all'art. 8 della presente convenzione.-----

**Art. 10 - GARANZIA**

A garanzia della puntuale esecuzione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune polizza fideiussoria, conforme alla normativa vigente, per l'importo di €. \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_/00) pari al 100% del

valore delle opere meglio elencate al precedente art. 4, rilasciata in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dalla società \_\_\_\_\_ che sarà svincolata ad avvenuto adempimento degli obblighi convenuti con la presente convenzione e previa dichiarazione espressa del Comune.-----

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, il soggetto attuatore autorizza sin d'ora il Comune a disporre

della garanzia stessa nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti ed i prelievi che il Comune dovrà fare.-

**Art.11 - ULTERIORI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Il trasferimento della titolarità dell'Autorizzazione Unica S.U.A.P., ai successori o altri soggetti che acquisiscano diritti reali sugli immobili oggetto del presente procedimento, comporta il conseguente trasferimento degli obblighi e delle garanzie alla stessa connesse, restando comunque il soggetto attuatore solidamente obbligato. Tale disposizione dovrà essere prevista negli atti di trasferimento sino al perdurare dell'Autorizzazione Unica e comunque fino al collaudo e alla cessione e/o asservimento delle opere.-----

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare gli 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, il soggetto attuatore sarà assoggettato a procedimento amministrativo per l'irregolarità edilizia

rilevata.-----

**Art. 12 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore.-----

**Art. 13 - REGIME FISCALE**

Gli obblighi contenuti nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà registrata e trascritta a carico del soggetto attuatore 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 e vincolo delle aree di cui all'art. 4, sono a carico del soggetto attuatore 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 della presente convenzione e in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Verona salvo che non rientri nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.-----

Letto, approvato e sottoscritto.

Lì, \_\_\_\_\_

Il Comune di Boschi Sant'Anna                      Ditta

\_\_\_\_\_