

COMUNE DI VERONA			
PROTOCOLLO GENERALE - U.O. 007			
16 OTT 2015			
N.	301237		
ANNO	TITOLO	CLASSE	FASCICOLO

COMUNE DI VERONA

Osservazione alla deliberazione C.C. n. 42/2015

di

POLO FIERISTICO VERONESE, con sede in Verona, Piazza Brà 1,
in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante,
dr. Manfredi Ravetto.

* * *

Il Consiglio comunale di Verona, con deliberazione n. 42 del 30 luglio 2015, ha adottato la Variante n. 17 al Piano degli Interventi per l'adeguamento formale ai sensi della L.R.V. n. 50/2012 dell'area sita in Viale del Lavoro per la localizzazione di una grande struttura di vendita con la quale ha pure recepito la documentazione e le tavole significative del PUA già approvato con delibere della Giunta comunale n. 409/2014 e n. 53/2015, costituite da undici elaborati.

Detti elaborati, comprendenti, in particolare, il piano planivolumetrico, l'individuazione delle aree da cedere o da vincolare, lo schema delle opere di urbanizzazione e le norme di attuazione, integrando la previsione del P.I. con la descrizione delle condizioni e modalità concrete dell'intervento urbanistico, già sottoposte ad integrale valutazione della competente conferenza dei servizi e delle Circoscrizioni, consentono la realizzazione dell'intervento urbanistico - edilizio con ricorso allo strumento del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001.



Il Consiglio comunale, con deliberazione n. 34 del 25 giugno 2015, ha già approvato lo schema di convenzione tipo da utilizzare per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, che può essere integrato ed aggiornato con i contenuti del testo della convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA già approvata dalla Giunta comunale con le deliberazioni n. 53/2015 e n. 215/2015.

La società Polo Fieristico Veronese spa, pertanto

chiede

che il Consiglio comunale, in accoglimento della presente osservazione e ad integrazione della deliberazione di adozione 30 luglio 2015 n. 42 della Variante al P.I. n. 17, voglia deliberare di:

1) prevedere la realizzazione degli interventi urbanistico - edilizi oggetto della Variante n. 17 al P.I. mediante rilascio di permesso di costruzione convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, intendendosi così integrate le relative Norme di Attuazione;

2) approvare il testo allegato dello schema di convenzione da utilizzare per il rilascio del predetto permesso di costruire convenzionato, elaborato sulla base della convenzione tipo approvata con deliberazione C.C. n. 34/2015, con facoltà per il legale rappresentante del Comune di apportarvi tutte le integrazioni e modifiche di carattere formale finalizzate alla migliore esecuzione degli obblighi convenzionali;

3) autorizzare il dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale a stipulare gli atti di trasferimento delle aree di proprietà comunale costituenti parte dell'ambito territoriale del PUA originariamente approvato.

Si allega:

1) schema di convenzione.

Verona, 12 ottobre 2015

POLO FIERISTICO VERONESE

l'Amministratore Unico

dr. Manfredi Ravetto



CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DPR 380/2001

per la realizzazione di una grande struttura di vendita e relative opere di urbanizzazione in

Località Zai – Viale del Lavoro – ATO 4 in area di proprietà Polo Fieristico Veronese spa

L'anno addì del mese di

Il Signor _____, nato a _____ il _____, il quale interviene al presente atto in qualità di _____, della società denominata POLO FIERISTICO VERONESE SPA con sede in Verona, Piazza Brà 1, iscritta al Registro delle Imprese di _____ al numero _____, codice fiscale/partita iva dichiarato 035451302333, in forza dei poteri statutari;

in seguito denominato nel presente atto "Soggetto Attuatore";

e

Il Signor _____, nato a _____ il _____, il quale interviene al presente atto in qualità di _____ del Comune di Verona, in forza del decreto sindacale n. _____ del _____

PREMESSO :

che il Soggetto Attuatore di cui sopra ha presentato al Coordinamento Edilizia Privata domanda n. 06.03/00 _____ pervenuta il _____ e n. _____ P.G., volta ad ottenere il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nell'area di sua proprietà ai sensi della normativa vigente, sita in Viale del Lavoro e distinta al N.C.T.R. con i mappali _____ del Foglio _____

CONSIDERATO :

- che il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 34 del 26 giugno 2015, divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha approvato la convenzione tipo ai sensi del citato art. 28 bis D.P.R. 380/01;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO convengono e si stipulano quanto segue:

PROGETTO

Art. 1 – PREMESSE

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

- T01 – Inquadramento urbanistico e vincoli
- T03 – Planimetria catastale
- T06 – Planivolumetrico
- T07 – Individuazione aree da cedere o da vincolare
- T08 – Schema opere di urbanizzazione
- T09A – Sottoservizi di progetto (acquedotto, fognatura, gas)
- T09B – Sottoservizi di progetto (rete E.E., illuminazione pubblica, telecomunicazioni)
- DOC 02 – Norme di Attuazione
- Tavola unica – elaborato grafico – estratto tav. 4 PI regolativo: Stato di fatto / Stato modificato
- Repertorio Normativo Sez. 13/ Nr. 2 – valutazioni cartografate PI vigente (Stato attuale DCC. 91-2011 e dcc 66-2013)
- Repertorio Normativo Sez. 13/ Nr. 2 – valutazioni cartografate PI modificato con la presente variante e corredato quale parte integrante dalle tavole significative del PUA approvato con DGC del 9.12.2014 e n. 53 del 26.2.2015
- Documentazione relativa alla VAS (rapporto preliminare ambientale e screening VAS)
- Documentazione relativa alla VIA (studio preliminare ambientale e screening VIA)
- Compatibilità idraulica. Asseverazione.

come da Variante 17 al PI, nonché:

-

-

Art. 2 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. 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 dare esecuzione al progetto (acquisito al protocollo comunale al n. 06.03/00_____ e n. _____ P.G del __/__/____) in conformità al titolo abilitativo che verrà rilasciato dal Comune di Verona – Coordinamento Edilizia Privata ed alle eventuali successive varianti che verranno assentite dal Comune medesimo o sottoposte al regime della Denuncia/Segnalazione di Inizio Attività.

ART. 3 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COMPLEMENTARI

1. Il Soggetto Attuatore assume per sé, successori ed aventi causa, l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio del lotto, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal presente intervento ai servizi pubblici esistenti e precisamente :

2. Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere secondo i decreti attuativi ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

3. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. n. 503 del 24/07/1986, L. n. 13 del 09/01/1989 e successive modifiche e integrazioni, L.R. n. 16 del 12/07/2007 e D.G.R.V. n. 1428 del 06/09/2011 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

4. Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto edilizio e dagli eventuali successivi progetti definitivi.

5. Le opere di urbanizzazione la cui gestione compete ad AGSM Verona s.p.a. , in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale,

saranno oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte di AGSM Verona s.p.a. nei seguenti casi:

- impianti del gas metano per le sole parti all'esterno dell'ambito del lotto;
- impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito del lotto;
- impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito del lotto;
- interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.

6. Per le opere non direttamente realizzate resta obbligo di AGSM Verona s.p.a. la verifica tecnica con oneri a carico del privato secondo tariffe fissate, nel rispetto dei principi di proporzionalità, equità e trasparenza, ovvero secondo tariffe fissate da disposizioni normative.

7. In particolare, il Soggetto Attuatore :

- si Impegna a progettare e realizzare con le opere di urbanizzazione una idonea sistemazione dell'incrocio tra Viale Piave e Viale dell'Industria garantendo, comunque, il collegamento ciclopedonale e viario tra i quartieri di Santa Lucia Ovest, definendo la soluzione che comporti il minor impatto sulla viabilità dei quartieri stessi.

8. Gli elaborati andranno adeguati anche al parere VIA contenuto nella

determinazione n. 249/2015 del 26.1.2015 della Provincia di Verona – Sezione Ambiente;

- Sistemazione del tratto stradale su Viale del Lavoro;
- Sistemazione del tratto stradale su Viale dell'Industria;
- Completamento dell'ingresso/uscita del parcheggio nell'UMI1 verso Viale dell'Industria.

9. Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro 365 giorni dalla data di rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed a terminarli entro 3 anni dalla data di inizio lavori, salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore o comunque per fatti

non imputabili al Soggetto Attuatore, che lo stesso si obbliga a comunicare al Comune, secondo le previsioni dell'art. 15 DPR 380/2001.

10.In ogni caso, sia il termine di inizio lavori che il termine di fine lavori resterà sospeso (e, quindi, non decorrerà) in concomitanza con gli avvenimenti fieristici.

11.Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile al Soggetto Attuatore, il Comune può realizzarle direttamente in suo danno, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui al successivo art. 6.

12.Al fine di garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento proposto, dovranno essere realizzate contestualmente al nuovo insediamento commerciale, le opere di urbanizzazione (la rotatoria su Viale del Lavoro, la riqualificazione del tratto di Viale dell'industria e Viale del Lavoro, la nuova strada di collegamento tra Viale dell'Industria ed il parcheggio dell'UMI 2) e le opere di mitigazione e compensative previste.

13.Durante le diverse fasi di cantierizzazione saranno adottate tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente dell'intervento proposto, in particolare:

a) le opere di manomissione del suolo saranno effettuate con ogni cautela al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologici significativi. Resta salvo, in ogni caso, il disposto dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 in caso di rinvenimenti fortuiti,

b) sarà garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi del lavoro;

c) sarà garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione ed emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico.

14.Saranno ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a

parcheggio, tenendo conto id quanto previsto dalla vigente normativa inerente le acque aventi carichi inquinanti.

15.Saranno verificate le condizioni e la funzionalità della rete fognaria e del sistema di smaltimento della acque meteoriche, al fine di garantire nel tempo continue condizioni di sicurezza idraulica.

ART. 4 - CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE –REGOLAMENTO PER L'USO DEI PARCHEGGI

1.Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento, al Comune le seguenti aree destinate a:

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	Mq. 3.955
--	-----------

2.Il Soggetto Attuatore, fermi sempre gli obblighi di cui al precedente articolo 3 (Esecuzione opere di urbanizzazione), si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione di uso pubblico sulle seguenti aree occorrenti per le opere di urbanizzazione :

AREE PARCHEGGIO (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	Mq 11.900
---	-----------

3. Il Soggetto Attuatore s'impegna a garantire a tempo indeterminato, ai sensi dell'art. 16, comma 2, lett. b), delle N.T.O. del P.I. di Verona, fino a quando sarà in esercizio l'insediamento commerciale, l'uso delle proprie aree private adibite a parcheggi ad uso pubblico P2 e dei relativi spazi di manovra ad esso afferenti nel rispetto della seguente regolamentazione d'uso:

a) consentire a chiunque, fino a quando la struttura commerciale sarà in esercizio, la fruizione dei parcheggi individuati nella planimetria "TD09", in tutti i giorni feriali e festivi

di apertura al pubblico della struttura commerciale insediata nell'ambito in oggetto, dalle ore 08,00 alle ore 21,00;

b) indicare con appositi cartelli posti all'ingresso dei parcheggi stessi gli orari di apertura dalle 8 alle 21;

c) la gestione dei parcheggi potrà essere affidata dal Soggetto Attuatore, nonché dagli eventuali aventi causa, anche a soggetti professionalmente idonei, previo gradimento da parte del Comune, gradimento che non potrà essere immotivatamente negato;

e) garantire la piena funzionalità dei parcheggi di cui ai precedenti punti fino a quando la struttura commerciale sarà in esercizio;

f) provvedere, a propria cura e spese, alla custodia, alla manutenzione e conservazione dei parcheggi di cui ai precedenti punti fino a quando permarrà la loro esigenza e, comunque, fino a quando risulterà in essere nell'indicato complesso edilizio l'attività commerciale che ha comportato la previsione e la realizzazione anche dei parcheggi stessi, dei rispettivi spazi di manovra, necessari al fine di garantire le dotazioni prescritte dalla vigente disciplina.

4. Per l'accesso ai parcheggi privati di uso pubblico P2, unitamente ai parcheggi P1 e P3, sia a raso che interrati, sarà prevista una tariffa oraria incrementale per ogni ora o frazione di ora da definirsi con l'Amministrazione Comunale. Per la sola clientela della struttura commerciale l'accesso ai parcheggi di uso pubblico P2, unitamente ai parcheggi P1 e P3, sia a raso che interrati, avverrà a titolo gratuito per i primi 90 minuti e successivamente sarà prevista una tariffa oraria incrementale per ogni ora o frazione di ora da definirsi con l'Amministrazione Comunale.

5. Il Soggetto Attuatore riconosce che la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi in questione nonché le spese di energia elettrica per la loro illuminazione rimangono comunque a proprio diretto carico, così come ogni responsabilità, diretta o

indiretta, sia nei confronti dei terzi, sia dello stesso Comune e degli utenti per tutto quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione.

6. Il Soggetto Attuatore si impegna a riconoscere al Comune un canone annuo, che verrà concordato con separato atto con l'amministrazione comunale, relativo alla gestione da parte dello stesso dei parcheggi privati asserviti all'uso pubblico a tempo indeterminato fino al permanere della funzione commerciale (P2).

7. I predetti impegni alla cessione ed alla costituzione dei vincoli di uso pubblico dovranno essere tradotti in atto pubblico registrato e trascritto dopo i necessari frazionamenti ed in ogni caso prima della richiesta del certificato o la presentazione di attestati di agibilità, ancorchè parziale.

8. Le superfici da cedere o vincolare potranno variare minimamente in funzione dell'effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a parcheggio non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

ART. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE – SCOMPUTO

1. Il "Soggetto Attuatore" avrà diritto allo scomputo dell'importo del Contributo di Costruzione (art. 16 DPR 380/2001 – quota relativa agli oneri di urbanizzazione) fino all'ammontare dello stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal certificato di regolare esecuzione, importo preventivato in Euro 703.345,80 (euro settecentotremilatrecentoquarantacinque/80) derivante dalle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 .

2. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi delle opere di urbanizzazione effettivamente sostenuti dal Soggetto Attuatore rispetto al contributo di costruzione in quanto, ai sensi dell'art. 23, comma 5, delle N.T.O. del P.I., nel caso sia necessario adeguare o realizzare nuove opere di urbanizzazione per sopportare il carico urbanistico connesso all'intervento, il progetto edilizio dell'intervento deve essere integrato dal progetto definitivo delle opere redatto secondo le disposizioni vigenti

in materia di opere pubbliche e da una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che contenga l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento, anche se esterne al perimetro di intervento.

3. Nel certificato di collaudo, il collaudatore approva anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dal contributo di costruzione, effettivamente riconoscibili.

4. Nel caso in cui, in sede di collaudo, si accerti che l'importo della quota di contributo di costruzione tabellare oggetto di scomputo è superiore all'importo delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate, il soggetto attuatore dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio. In tal caso lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui all'art. ____ è sospeso per l'importo corrispondente al conguaglio dovuto aumentato del 10% per spese di procedimento, sino alla data di versamento.

ART. 6 - CAUZIONE

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente Convenzione, i Soggetti Attuatori allegano garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa n. _____ rilasciata da _____, di importo corrispondente a quanto risultante dal quadro economico riassuntivo pari ad Euro 703.345,80- (euro settecentotremilatrecentoquarantacinque/80).

2. Il Soggetto Attuatore dà atto che la garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente Convenzione/Atto unilaterale d'obbligo, compreso qualsiasi inadempimento dei Soggetti Attuatori che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

3. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente Convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino

alla accettazione delle opere da parte del Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente Convenzione.

4. Il Soggetto Attuatore dà atto che ove si rendesse inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune potrà provvedere all'escussione, anche parziale (in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze accertate), della fideiussione, in conformità con le disposizioni della presente Convenzione

5. Per le ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore autorizzano 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 da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.¹

6. Qualora il Soggetto Attuatore, nonostante la notifica dell'atto di messa in mora contenente un congruo termine per adempiere agli obblighi previsti dalla presente Convenzione non vi provveda, il Comune si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione d'ufficio, anche mediante l'intervento dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

ART. 8 CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE

1. Il Soggetto Attuatore, anche sulla scorta delle indagini geologiche e geotecniche preliminari effettuate sugli immobili compresi nell'ambito d'intervento e su quello di sedime dell'opera pubblica, garantisce che il sito oggetto d'intervento, ai sensi dell'art.

¹ *E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto attuatore, di richiedere la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fidejussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, purchè corrispondenti a stralci funzionali, previo ottenimento del corrispondente collaudo parziale delle opere ed accettazione da parte del Comune.*

240, comma 1, lettera f) del Decreto legislativo 152/2006 non è contaminato; sulla scorta di indagini storiche, garantisce altresì che il sito non è da considerarsi, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettere g) ed h) del Decreto legislativo 152/2006, un "sito con attività in esercizio" o un "sito dismesso".

* * *

FASE ATTUATIVA

ART. 9 - VIGILANZA DEL COMUNE

1. Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, eserciti l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, affidamento e realizzazione, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione
2. In particolare, il Soggetto Attuatore riconosce al Comune il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere e di sostituirsi in caso d'inerzia.
3. Il Comune, con la collaborazione dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune – competenti uffici dell'Area Lavori Pubblici - si riserva di individuare un incaricato dell'alta vigilanza il quale potrà:
 - a) provvedere alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi all'operatore edilizio secondo quanto previsto dal comunicato del Presidente dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici in data 21 luglio 2010;
 - b) sovrintendere alla verifica tecnica/validazione dei progetti;
 - c) coordinare, ed acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;

- d)** esercitare il ruolo di referente comunale nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
- e)** fornire le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere, prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;
- f)** svolgere le funzioni di vigilanza sul rispetto dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici previsti dalle norme vigenti e dalla presente convenzione;
- g)** nominare il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale;
- h)** sovrintendere il collaudatore durante la sua attività, rilasciare il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
- i)** rilasciare al competente settore i nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- j)** segnalare durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'ultimazione delle opere;
- k)** segnalare eventuali difformità o varianti rispetto al progetto definitivo/esecutivo eseguite senza titolo abilitativo;
- l)** coordinare con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.
- li)** Impartire qualsiasi altra direttiva in merito alla fase attuativa di cui alla presente convenzione o alla corretta applicazione del Codice dei contratti e relativo regolamento attuativo, ivi comprese le procedure di affidamento e la congruità dei prezzi.

ART. 10 FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE

1.La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il Soggetto Attuatore, l'incaricato del Comune di Verona che esercita

l'alta vigilanza (che può convocare anche un rappresentante degli enti concessionari o gestori dei pubblici servizi), il collaudatore in corso d'opera, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

2.Alla comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati (*as built*), anche su supporto informatico (file in formato dwg, dxf, ecc.) che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

3.Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

4.Il Soggetto Attuatore si impegna a chiedere al comune la designazione del collaudatore in corso d'opera/finale; a seguito della designazione - unitamente al disciplinare prestazionale - formalizzata dal Comune, il soggetto attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico e trasmette il relativo contratto al comune designante.

5.Qualora il Soggetto Attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, vi provvederà in via sostitutiva il Comune, incamerando l'importo necessario mediante escussione parziale della fideiussione.

6.Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. Eventuali costi ulteriori restano ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

7.Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate in conformità con quanto previsto dal disciplinare prestazionale e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

8.Il Soggetto Attuatore si impegna a far provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del

collaudo. In caso di persistente inadempienza della Ditta Attuatrice, il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale d'Ufficio a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

9. Il collaudo dovrà avvenire entro il termine di 15 giorni dalla fine lavori e la determina di approvazione dovrà avvenire entro 15 giorni dal deposito del collaudo.

10. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

11. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporta la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere.

12. Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite al comune a titolo gratuito e con rogito notarile, a cura e spese del Soggetto Attuatore, entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo.

13. A tal fine il Soggetto Attuatore edilizio consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

14. Le spese fiscali, dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree e degli immobili al Comune sono a carico del Soggetto Attuatore.

15. A seguito dell'approvazione del collaudo, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia fideiussoria, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi non definiti connessi con gli obblighi posti a carico del Soggetto Attuatore con la presente convenzione.

16.In caso di particolari complessità dell'intervento ed alla prevista articolazione funzionale, è facoltà del Comune prendere in consegna stralci funzionali dell'opera eseguita a scomputo, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori, del verbale di collaudo parziale. In tal caso la fideiussione viene svincolata proporzionalmente al valore dell'opera presa in consegna.

17.Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

18.Il collaudatore in corso d'opera viene designato dal Comune e incaricato dal Soggetto Attuatore.

ART. 11 – RESPONSABILITÀ E PENALI

1.La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. La verifica e la eventuale validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il Soggetto Attuatore da eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2.Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente Convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3.Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non avrà fornito le medesime garanzie fideiussorie.

4. In caso d'inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la presente Convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

5. Il Comune intima per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che il Soggetto Attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 12 - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1. Il rilascio dei certificati o la presentazione di attestati di agibilità relativi all'intervento edilizio o parte di esso potrà avvenire solo dopo che sia avvenuto:

- Certificato di collaudo o Certificato di regolare esecuzione ai sensi art. 237 D.P.R. 207/2010 ;
- Come previsto all'art. 4 della presente Convenzione la cessione delle aree al Comune di Verona e la costituzione dei vincoli di uso pubblico tradotti in atto pubblico registrato e trascritto dopo i necessari frazionamenti.

2. Le spese fiscali dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione e vincolo ad uso pubblico delle aree e degli immobili a favore del Comune sono a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 13 SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 14 REGIME FISCALE

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

2.Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, 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, in considerazione della natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente Convenzione.