

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA
Rep. ____ n. ____ Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemila ____, il giorno ____ del mese di ____ in Verona, via
____ presso _____, davanti a me _____ Notaio, si
sono costituiti:

da una parte

1) Arch. Anna Grazi, nata a _____ il _____ domiciliata per carica in Verona Piazza Brà
n. 1, la quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Dirigente della Direzione
Attuazione Urbanistica, P.E.B.A. ed in rappresentanza del "COMUNE DI VERONA" con sede in
Verona, Piazza Brà n. 1, Codice Fiscale 00215150236, (di seguito denominato "**Comune**"),
legittimata alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3 lett. c) del D. Lgs. n.
267 del 18 agosto 2000 ed in esecuzione del Decreto del Sindaco n. 159 del 29.04.2025, nonché
in forza di delibera della Giunta comunale n.23 del 24 gennaio 2023

dall'altra

2) Bertoli Alessandro, nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____ nella
sua qualità di Legale Rappresentante della società "Soc. Agricola Bianconi srl", con sede a Verona,
in via Copernico - P.IVA 030889480234.

Le parti come sopra individuate al precedente punto 2) nel proseguo dell'atto saranno denominati
per brevità "**Soggetto Attuatore**".

Detti comparenti, della cui identità personale, veste suindicata e dei cui poteri io Notaio sono certo,
fatta rinuncia di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi richiedono
di ricevere il presente atto a mezzo del quale

PREMETTONO

che il Soggetto Attuatore è proprietario degli immobili siti in Comune di Verona ed individuati al
catasto terreni del predetto Comune come riportato all'art. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ
del presente atto;

che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (Piano Assetto del Territorio
approvato con D.G.R.V. n.4148 del 18 dicembre 2007 e successive varianti, e Piano degli
Interventi approvato con D.C.C. n.91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti);

che con atto datato 14 febbraio 2013, rep. n.6, racc. n.5, del Notaio Andrea Fantin, registrato a
Verona il 18 febbraio 2013 al n.3030, trascritto a Verona in data 18 febbraio 2013, R.G. 6260,
R.P. 3839, il Soggetto Attuatore ha stipulato con il Comune l'accordo di pianificazione pubblico
privato ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. relativo alla Scheda Norma n. 619, ricadente a
Verona Sud, zona Sacra Famiglia, ATO10, facente parte del Piano degli Interventi, che prevede
la realizzazione di mq 8800 di superficie utile lorda (SUL) con destinazione produttiva-
manifatturiera;

- che all'art. 7 "Modalità di pagamento del contributo di sostenibilità" dell'accordo di pianificazione
stipulato, sulla base delle previsioni della Scheda Norma 619 e in attuazione delle flessibilità
massima di funzioni ivi previste (U1/1-2 – abitazioni residenziali - abitazioni collettive e attività
ricettive a conduzione familiare per massimo il 30% della SUL complessiva; U3/6, complessi
direzionali, U4 usi turistici ricettivi, per un massimo del 40% della SUL complessiva) è stato
determinato il contributo di sostenibilità in € 448.000,00 (Euro Quattrocentoquarantottomila/00),
da versarsi in 5 rate annuali;
- che ai sensi del succitato articolo, il 10% di detto contributo, pari a 44.800,00 (Euro
quarantaquattromilaottocento700) è stato pagato dal soggetto attuatore al Comune di Verona in
sede di accordo di pianificazione, come da ricevuta di bonifico bancario n. CRO
0350020510504401481170011700IT del 13 febbraio 2013;
- che a garanzia dell'importo del contributo di sostenibilità rimanente, in sede di accordo di
pianificazione, il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune di Verona idonea

garanzia fidejussoria, per un ammontare di € 403.200,00 (Euro quattrocentotremiladuecento/00) prestata da Cattolica Assicurazioni, polizza n.000670.91.000133;

- che nel rispetto dell'accordo sottoscritto, la Ditta, oltre al pagamento del 10% in sede di accordo, ha corrisposto, al 5 settembre 2016, l'importo equivalente a tre rate del contributo di sostenibilità come sopra calcolato, per un totale di € 286.720,00;
- che in data 29 novembre 2018, con propria decisione n. 2487, la Giunta comunale ha sospeso il pagamento delle ultime due rate e acconsentito che il soggetto attuatore realizzasse quale opera a contributo di sostenibilità la strada di collegamento tra Viale delle Nazioni e via Apollo, prevista dalla scheda norma n. 619;
- che in data 12 luglio 2017, a seguito della decadenza delle previsioni operative e in ottemperanza della Delibera di Giunta n.174, è stato sottoscritto l'accordo confermativo integrativo con atto Notaio Piatelli, rep. n.109131, racc. n.24787, registrato e trascritto;
- che in data 28 gennaio 2020, con PG.38357, PG.38401 e PG.38405, il Soggetto Attuatore ha presentato domanda per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Genovesa" relativo alla Scheda Norma n.619 corredato del progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione e del progetto di fattibilità tecnico-economica dell'opera pubblica consistente nella strada di collegamento tra Viale delle Nazioni e via Apollo;
- che il PUA presentato con l'istanza del 28 gennaio 2020 non prevede le destinazioni U1/1-2 – abitazioni residenziali; U3/6, complessi direzionali; U4 usi turistici ricettivi, secondo la flessibilità di funzioni ammessa dalla scheda norma, e secondo le quali è stato calcolato nell'accordo di pianificazione il contributo di sostenibilità, bensì solo la destinazione produttiva, che costituisce la categoria funzionale principale della scheda norma n. 619; per effetto di tale scelta, il contributo di sostenibilità viene ricalcolato in € 176.000,00 - SUL U5 produttiva mq.8800 x 20 €/mq (€ 176.000,00), inferiore al contributo già versato;
- che con Delibera di Giunta Comunale n. 738 del 30 dicembre 2021 è stato adottato il PUA corredato del progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione che comprende anche il progetto dell'opera pubblica che consistente nella strada di collegamento tra Viale delle Nazioni e via Apollo;
- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con Deliberazione n.23 del 24 gennaio 2023, ha definitivamente approvato con prescrizioni, il PUA n.719_619, denominato "Genovesa" con il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore, ai cui allegati si rimanda;
- che a seguito del parere espresso dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 3 del 18 gennaio 2024 sul progetto definitivo di "Revisione della viabilità ordinaria del nodo di Verona sud e collegamento alla tangenziale sud di Verona" redatto da Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova S.p.A., e a seguito di confronto con l'Amministrazione Comunale e gli uffici, in data 24 maggio 2024, con PG.198174, il Soggetto Attuatore ha presentato istanza di Variante al PUA, in corso di istruttoria, per alcune modifiche da apportare al progetto approvato con la sopraccitata Delibera di GC n. 23/2023, tra le quali l'eliminazione dello sbocco stradale su via Apollo della nuova viabilità di accesso all'area del PUA da sud, e l'ampliamento - sempre a sud - dell'area verde a standard da cedere al Comune, andando ad inglobare il precedente sedime stradale;
- che in data 24 marzo 2025, con PG.111198, il Soggetto Attuatore ha depositato l'atto unilaterale d'obbligo con il quale si obbliga ad escludere dalla realizzazione delle opere viabilistiche del PUA, oggetto della presente convenzione, lo sbocco della viabilità di accesso su via Apollo;
- che con determina dirigenziale n. _____ del _____, PG. _____ del _____, è stato preso atto dell'adeguamento degli elaborati del PUA alle prescrizioni della Delibera di Giunta Comunale 23/2023 di approvazione, degli impegni di cui al punto precedente, e della modifica dello schema di convenzione;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ'

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La presente convenzione, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e dell'accordo di pianificazione evidenziato in premessa, disciplina i rapporti giuridici e pattizi tra il Comune ed il

Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/90 e s.m.i.

3. Il Soggetto Attuatore, come sopra individuato, dichiara sotto la propria responsabilità di essere proprietario e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree seguenti interessate al Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente convenzione:

Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente convenzione:				
N. di ordine	Ditta intestataria	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
1	Società Agricola BIANCONI s.r.l.	387	36	2.404
2			37	17.528
3			38	9.081
4			172	259
5			173	7
6			270	697
7			272	867
TOTALE				30.843

4. Il Soggetto Attuatore dichiara che sui suddetti beni immobili di proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti penali, civili o amministrativi, né servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire o ritardare l'attuazione del PUA e delle opere ivi previste.
5. L'ambito del PUA comprende altresì aree di proprietà comunale, come di seguito catastalmente identificate:

identificate.				
N. di ordine	Ditta intestataria	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
1	Comune di Verona	387	35/p	635
2			154/p	23
3			165	4
4			244/p	2.143
TOTALE				2.805

ART. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE

- Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.
- Le parti danno atto altresì che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, daranno esecuzione non solo a quanto pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.
- Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché alle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.
- Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.. Dichiara altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei soggetti di cui all'art. 80, comma 3 del medesimo Codice dei Contratti.
- Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. non sussistono:
 - condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
 - cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
- Il Soggetto Attuatore si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione:
 - ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie;
 - ad operatori economici o ai soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. sui quali non gravano condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna

divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

7. Il Soggetto Attuatore, nei casi in cui per l'affidamento delle opere ad un operatore economico privato non sussista l'obbligo di rispettare procedure di evidenza pubblica, accerta i requisiti di cui al precedente comma 6 lett. b) mediante acquisizione di apposita autocertificazione resa ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 da allegare obbligatoriamente al contratto di appalto.
8. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei contratti con gli operatori economici privati ed ad applicare una clausola risolutiva espressa nei casi in cui i predetti operatori economici, durante l'esecuzione del contratto, perdessero i requisiti di cui al precedente comma 6, lett. a) o sussistessero a loro carico condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 6, lett. b).
9. Ferme restando altre cause di risoluzione, la presente convenzione sarà risolta di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, qualora - prima della fine dei lavori - a carico del Soggetto Attuatore o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., intervengano condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 6, lett. b).
10. In caso di violazione da parte del Soggetto Attuatore di obblighi diversi da quelli di cui al precedente comma 8 il Comune di Verona si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.
11. Nei casi di risoluzione che precedono, salve diverse clausole pattizie previste dalla presente convenzione, si applicano - in quanto compatibili - il Codice dei Contratti ed i provvedimenti di attuazione ed il Codice Civile.

ART.3 - PERMUTA DI BENI IMMOBILI

1. Il PUA prevede che il Soggetto Attuatore ceda al Comune la proprietà del terreno identificato catastalmente al Foglio 387 Mappali 377, 379, 386 e 397 di mq 430 e che il Comune ceda in permuta il terreno identificato catastalmente al Foglio 387 Mappale 375 di mq 254.
2. Con deliberazione di Consiglio comunale n.18 del 4 maggio 2021 è stata approvata l'operazione di permuta, che risulta inserita nella previsione di bilancio 2021/2023 e nella nota di aggiornamento al DUP 2021/2023.
3. Le aree oggetto di permuta sono state valutate, dal competente U.O. Estimo in € 15.000,00 (*Euro Quindicimila/00*) come da stima PG.90249 del 15 marzo 2021.
4. I terreni oggetto di permuta sono dichiarati esenti da vincoli, servitù ed ogni e qualsiasi limitazione al loro utilizzo.
5. In permuta di quanto appresso, il signor Bertoli Alessandro, Legale Rappresentante della Ditta "Soc. Agricola Bianconi srl", cede e trasferisce al Comune che, in persona del costituito suo rappresentante, accetta ed acquista la piena proprietà della seguente porzione di terreno, a destinazione _____, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in seguito, sita in Comune di Verona, e precisamente terreno dell'estensione di mq _____, così censito al Catasto Terreni a seguito di frazionamento del 12 settembre 2025 prot. 2025/246526 - Ufficio Provinciale di Verona - Territorio, al Comune di Verona, Foglio 387 - Mappale 377 di mq.13 - RD € 0,01, RA € 0,01, mappale 379 mq.28 - RD € 0,01, RA € 0,01, mappale 386 mq.336 - RD € 5,26, RA € 3,38 e mappale 397 mq.53 - RD € 0,83, RA € 0,53.
6. Le parti dichiarano di ben conoscere i confini della porzione di terreno suddetta; per cui, allo scopo di non incorrere in errori od inesattezze, espressamente rinunciano alla loro enunciazione. Per essi fanno espresso rinvio alle risultanze della relativa mappa catastale, con espresso esonero del Conservatore dei RR.II. dell'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni e qualsiasi sua responsabilità.
7. Per una migliore identificazione dei terreni in oggetto si allega al presente atto sotto la lettera "A", la relativa mappa censuaria del Catasto Terreni.
8. In permuta di quanto sopra il Comune, in persona del costituito suo rappresentante cede e trasferisce al signor Bertoli Alessandro, Legale Rappresentante della Ditta "Soc. Agricola Bianconi srl", che accetta ed acquista, a titolo personale la piena proprietà della seguente porzione di terreno, destinazione PI Operativo - Scheda Norma n.619 come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in seguito, sita in Comune di Verona, e

precisamente terreno dell'estensione di mq _____, così censito al Catasto Terreni a seguito di frazionamento del 12 settembre 2025 prot. 2025/246526 - Ufficio Provinciale di Verona - Territorio, al Foglio 387 Mappale 375 di mq.275 - RD € 0,08m RA € 0,03.

9. Le parti dichiarano di ben conoscere i confini delle porzioni di terreno suddette; per cui, allo scopo di non incorrere in errori od inesattezze, espressamente rinunciano alla loro enunciazione. Per essi fanno espresso rinvio alle risultanze della relativa mappa catastale, con espresso esonero del Conservatore dei RR.II. dell'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni e qualsiasi sua responsabilità.
9. Per una migliore identificazione dei terreni in oggetto si allega al presente atto sotto la lettera "B", la relativa mappa censuaria del Catasto Terreni.
10. Il signor Bertoli Alessandro, Legale Rappresentante della Ditta "Soc. Agricola Bianconi srl" dichiara che la porzione di terreno alienata è a lui pervenuta per acquisto fatto nel giusto atto del 7 agosto 2007, rep.n.98649, racc. 18620, a rogito del Notaio Ruggero Piatelli di Verona, registrato a Verona il 9 agosto 2007 al n.19055 Serie 1T Atti Pubblici.
11. L'una parte presta all'altra le garanzie di legge, garantendo la piena proprietà, l'assoluta disponibilità, la ineccepibile, legittima provenienza delle entità immobiliari rispettivamente permutate e la libertà delle stesse da vincoli, canoni, censi, pesi, privilegi, anche di natura fiscale, da diritti reali parziari a terzi spettanti, da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.
12. Vengono promesse, pertanto, tutte le garanzie di legge per ogni caso di molestia o evizione anche parziale.
13. Gli effetti giuridici ed economici del presente atto ed il possesso hanno decorrenza immediata per tutte le conseguenze utili ed onerose a rispettivo profitto e carico delle parti permutanti.
14. Le parti dichiarano e riconoscono che i lotti di terreno permutati risultano di ugual valore e che pertanto non risulta dovuto alcun conguaglio dichiarando al riguardo le parti di non avere altro a pretendere l'una dall'altra in dipendenza del presente atto.
15. A questo punto le parti, sotto la propria personale responsabilità - consapevoli delle responsabilità anche penali per i casi di dichiarazioni false o reticenti o contenenti dati non rispondenti alla verità - nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile dichiarano che il presente atto di permuta è stato concluso senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del Codice Civile.
16. Si prende atto che tali entità sono oggetto di frazionamento n.2025/246526 del 12 settembre 2025, in atti, con allegata dichiarazione del tecnico redattore (doc codice PREGEO 44.411.168) che attesta che *"...le particelle originarie non rispettano i limiti di tolleranza e parimenti le particelle derivate e rappresentate nel presente atto di aggiornamento non possono rispettare i limiti di tolleranza. Si confermano le misure rilevate in campagna e l'adattamento eseguito sulla mappa nel miglior modo possibile invocando pertanto la registrazione del tipo."*

ART. 4 - DATI STEREOMETRICI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA, così come risultano dalla tavola di progetto, in attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi, della Scheda Norma, oggetto di accordo di pianificazione, sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	33.292 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	20.138 mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	4.297 mq
AREE PARCHEGGIO P2	1.831 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	6.972 mq
CABINA ELETTRICA (compresa area di pertinenza)	54 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U5	8.800mq

ART. 5 - PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI: SUPERFICIE PERMEABILE E DENSITÀ ARBOREA

1. In attuazione del PI, il PUA prevede la seguente dotazione degli standard ecologico ambientali come parametrati dalle NTO del PI di seguito riassunti:

Superficie Permeabile territoriale (SPT)	9.990 mq
Superficie Permeabile fondiaria (SPf)	6.041 mq

Densità Arborea (DA)	Totale n. 105	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n.85 n.20
Densità Arbustiva (DAr)	Totale n. 540	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n.- - - n.546

2. L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali previste dal PUA dovranno essere documentate dal Soggetto Attuatore e verificate:

a) per le aree pubbliche e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del permesso di costruire. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico del Soggetto Attuatore;

b) per la parte relativa alle aree fondiarie (SF), in sede di presentazione dei permessi di costruire degli immobili edilizi. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto edilizio della Unità minima di intervento (UMI) dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del permesso di costruire. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di segnalazione certificata di agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico del Soggetto Attuatore.

3. Col PUA approvato, ricorrendo i presupposti previsti dalle NTO del PI, è stata autorizzata la monetizzazione sostitutiva in luogo dell'attuazione della quota di n.165 DA per un importo complessivo di € 18.150,00 (*Euro Diciottomilacentocinquanta/00*); si dà atto che il Soggetto Attuatore in data ____ come da ricevuta _____ ha corrisposto il pagamento in favore del Comune della somma di € _____ (*Euro _____*) con la seguente causale "*Monetizzazione quota densità arborea e arbustiva PUA n.719_619, denominato "Genovesa"* e di cui il Dirigente dà quietanza.

ART. 6- CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE /VINCOLO DI DESTINAZIONE A VERDE DI MITIGAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore cede gratuitamente al Comune e trasferisce, a propria cura e spese, le seguenti aree destinate a:

	Foglio	Mappale	Superficie catastale	Superficie reale dichiarata
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano) * parte del mappale è destinato a Parcheggio P2 e a Verde	387	384* 392* 399* 407 410 408 409 406 172 173	2.705 mq	2.449 mq
AREE PARCHEGGIO P2 * parte del mappale è destinato a Strade, marciapiedi, arredo e a Verde		384* 385 392* 396 399* 401 405	1.905 mq	1.831 mq

VERDE PUBBLICO * parte del mappale è destinato a Strade, marciapiedi, arredo e a Parcheggio P2	383 384* 390 394 395 399* 400 402 403 404 408*	5.983 mq	6.354 mq
CABINA ELETTRICA	393	53 mq	54 mq
TOTALE SUPERFICIE REALE DICHIARATA AREE IN CESSIONE			10.688 mq

tali entità sono oggetto di frazionamento n.2025/246526 del 12 settembre 2025, ed allegata dichiarazione del tecnico redattore (doc codice PREGEO 44.411.168), come riportato nel precedente art.3, comma 16, "Permuta di beni immobili"; il Soggetto Attuatore in sede di PdC traccerà, a propria cura e spese, le suddette aree da cedere, delimitandole, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione sarà riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti da allegare all'istanza di PdC.

Le spese del presente atto e conseguenti tutte, sono a carico delle parti cedenti, ai soli effetti fiscali, le parti dichiarano che la cessione effettuata con il presente atto ha un valore di € _____ (Euro _____).

- In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici cedute potranno variare minimamente. In tal caso in sede di approvazione del collaudo, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a proprie cure e spese al perfezionamento del frazionamento e della cessione tramite atto notarile, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.
- Per le aree cedute con il presente atto, le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in carico delle opere al Comune che avverrà con l'approvazione del collaudo. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune.
- Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di cessione sono libere da inquinamenti, servitù, pesi e altre limitazioni di qualsiasi genere, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o da diritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate; dichiara inoltre, l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose.
- Il Soggetto Attuatore per sé, successori e aventi causa, si impegna a costituire a favore del Comune vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)" sulle aree all'interno della singola UMI concorrenti alla determinazione di quota Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), fermi sempre gli obblighi e le modalità di cui all'art.12 - DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM).

ART. 7 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E DELL'OPERA PUBBLICA

- Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA, di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di PUA, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n.23 del 24 gennaio 2023, ed a fronte dell'atto unilaterale d'obbligo PG.111198 del 24 marzo 2025 citato in premessa, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche esecutive che potranno derivare con il successivo provvedimento dirigenziale relativo al rilascio del permesso di costruire del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- I progetti definitivi/esecutivi dovranno essere adeguati, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.
- Con il PUA è stato altresì approvato il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle OOUU che comprende anche l'opera pubblica del PUA la cui realizzazione avviene secondo quanto disposto al successivi art.li art. 17 e 18. Il Soggetto Attuatore si impegna ad apportare le

modifiche che potranno derivare dalla successiva approvazione del progetto definitivo / esecutivo della stessa, nonché a fronte dell'approvazione della Variante al PUA in corso di istruttoria; .

4. Le modifiche saranno esclusivamente correlate alla Variante al PUA in corso di istruttoria, ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi, o su specifica richiesta del Comune. Nell'ipotesi in cui tali modifiche avessero incidenza su aree di proprietà privata, dovranno essere applicate le norme che disciplinano il procedimento espropriativo.
5. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento da parte del Soggetto Attuatore deve avvenire con regolarità e continuità, anticipatamente o comunque contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Il Soggetto Attuatore realizzerà tali opere in due stralci funzionali, il primo dei quali prevederà - tra le altre - la realizzazione della strada di via Selenia fino all'accesso sud dell'ambito oggetto di PUA, senza alcuno sbocco su via Apollo, mentre il secondo stralcio prevederà il completamento delle opere tra le quali l'ampliamento dell'area verde a standard prevista dalla Variante al PUA in corso di istruttoria, così da escludere (anche in fase cantieristica) lo sbocco stradale su via Apollo.

ART. 8 - ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n.140 del 30 maggio 2022 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del PUA, con le modalità di cui ai successivi "art. 23 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA", "art. 24 FINE LAVORI E COLLAUDO DELL'OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITÀ" e "art. 27 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI".

ART. 9 - CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE

1. Il Soggetto Attuatore, con riferimento all'art. 240, comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., conferma che il sito oggetto d'intervento non è contaminato e non è da considerarsi un "sito con attività in esercizio" o un "sito dismesso".
2. Qualora nel corso dei lavori si rendesse necessario intervenire al fine di rimuovere vizi occulti non rilevati in sede di verifica preventiva (ad esempio presenza di ordigni bellici, bonifiche per presenza di contaminazioni o rifiuti interrati, ecc.), il Soggetto Attuatore si obbliga ad effettuare le operazioni di bonifica a propria cura e spese tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere al riguardo. Le spese per la bonifica potranno essere oggetto di scomputo.

ART. 10 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE

1. Il Soggetto Attuatore, sulla base dei valori esposti nei quadri economici di progetto, dichiara che il valore stimato dei lavori, servizi e forniture previsto dal PUA, basato sull'importo totale al netto dell'IVA è complessivamente pari ad € 840.751,29 (diconsi Euro Ottocentoquarantamilasettecentocinquantuno/29), così articolato:
 - importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento € 479.890,53 (diconsi Euro Quattrocentosettantanovemilaottocentonovanta/53);
 - importo dell'opera a sostenibilità € 360.860,76 (diconsi Euro Trecentosessantamilaottocentosessanta/76);
2. Il Soggetto Attuatore, dà atto che il valore complessivo delle opere di cui al comma 1 - qualunque esse siano - non raggiunge la soglia comunitaria, calcolata ai sensi dell'art. 35, comma 9 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i., e pertanto, esclusivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, si avvale della deroga di cui all'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI

1. Il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito al precedente "art.7 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO", per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio della UMI, 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 piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti, ad eccezione della fornitura e posa cavi elettrici, come elencate all'art. 18 delle NTO del PI ed in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed agli

elaborati del PUA approvato.

2. Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere, secondo i decreti attuativi della Legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni e delle norme armonizzate europee e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili.
3. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e L. 9 gennaio 1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n. 16 del 12 luglio 2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Tutte le opere dovranno essere conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal PUA e dai successivi progetti definitivi ed esecutivi approvati dal Comune.
5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo la previsione temporale in conformità ai titoli abilitativi edilizi rilasciati.
6. Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile al Soggetto Attuatore, il Comune, previa diffida ad adempiere, può realizzarle direttamente in danno al predetto Soggetto Attuatore, avvalendosi della cauzione di cui al successivo "art.20 CAUZIONE OO.UU. E OPERA PUBBLICA", comprendendo tra le spese anche quelle di eventuale riprogettazione, le spese di procedimento e l'IVA.
7. Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare all'Amministrazione comunale e agli Enti gestori, secondo le rispettive modalità, almeno 15 gg prima, la data di inizio dei lavori, il nominativo del professionista abilitato incaricato della Direzione dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, nonché provvedere alla sottoscrizione dell'incarico al collaudatore nei modi e nei termini stabiliti dal comune. Il Soggetto Attuatore si impegna in fase esecutiva a coordinare la realizzazione delle opere previste dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione intra ambito con le opere di urbanizzazione extra ambito progettate dal competente concessionario dei pubblici servizi.
8. Il Direttore Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al collaudatore l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentirne la verifica, unitamente ai rappresentanti degli Enti gestori dei pubblici servizi.
9. (eventuale) Le opere di urbanizzazione extra ambito la cui realizzazione e la gestione compete al concessionario dei pubblici servizi (in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale), sono di norma progettate e realizzate, con oneri a carico del lottizzante, da parte del concessionario dei pubblici servizi; potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte del Soggetto Attuatore previa autorizzazione in deroga dell'Ente gestore espressa in sede di emissione del parere di competenza, in casi di estensioni limitate, in continuità con le opere intra ambito e comunque senza intaccare le reti esistenti ed in servizio. Per le opere non direttamente realizzate dai gestori, la vigilanza sarà effettuata secondo le modalità di cui al successivo "art.21 - VIGILANZA DEL COMUNE".
10. Il concessionario dei pubblici servizi, successivamente alla realizzazione delle reti e al collaudo impiantistico delle stesse, effettuerà il collegamento delle reti realizzate direttamente dal lottizzante alle reti esistenti e la messa in esercizio. I costi di tali operazioni sono a carico del Soggetto Attuatore e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso previa richiesta specifica utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito del concessionario. Dovranno inoltre essere consegnati ai concessionari dei pubblici servizi gli elaborati grafici di "as-built" nel formato richiesti dagli uffici ed Enti gestori su base georeferenziata per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

ART. 12 - DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM)

3. La quota di Verde di Mitigazione (VM) prevista dal PUA per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), eccedente gli standards di cui all'art. 20 delle NTO del PI, è pari a mq.3.018;
4. In sede di istanza per il rilascio del permesso di costruire edificio / di deposito della SCIA dovrà essere documentato il rispetto di tale superficie, che sarà oggetto di apposito frazionamento e di atto di "Vincolo di destinazione a VM", registrato e trascritto, da presentare contestualmente alla dichiarazione di fine lavori per l'attestazione di agibilità del manufatto edilizio;
5. Il Soggetto Attuatore per sé successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree con vincolo di verde di

mitigazione, esonerandone il Comune. Le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi di mitigazione sono a carico del lottizzante.

ART. 13 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ – RIDEFINIZIONE - MONETIZZAZIONI AREE E OPERE

1. Il contributo di sostenibilità, sulla base alla destinazione produttiva prevista dal PUA, ammonta a € 176.000,00 (diconsi Euro Centosettantaseimila/00) - SUL U5 Produttiva mq. 8.800 x 20 €/mq;
2. Avendo il soggetto attuatore già versato a titolo di contributo di sostenibilità € 286.720,00 (diconsi Euro Duecentottantaseimilasettecentoventi/00), risulta un'eccedenza a credito del soggetto attuatore pari ad € 110.720,00 (diconsi Euro Centodiecimilasettecentoventi/00);
3. In relazione a quanto confermato dalla Giunta con propria decisione n.614 del 29 giugno 2021, il contributo di sostenibilità dovuto è destinato, per il 50% alla realizzazione dell'opera pubblica consistente nella strada di collegamento tra viale delle Nazioni ed il lotto produttivo;
4. Il progetto di fattibilità tecnico ed economica dell'opera pubblica, facente parte delle OOUU del PUA, approvato con Delibera di Giunta Comunale n.23 del 24 gennaio 2023 prevede un importo delle opere, come rilevabile dal quadro economico approvato, pari ad € 360.860,76 (diconsi Euro Trecentosessantamilaottocentosessanta/76), al netto di IVA, di cui € 180.430,38 a scomputo del contributo di sostenibilità ed €155.965,38 a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
5. In relazione al quadro economico sopra richiamato, l'originaria garanzia fideiussoria allegata all'accordo di pianificazione stipulato in data 14 febbraio 2013 è rimodulata in € 403.200 (Euro Quattrocentotremiladuecento/00).
6. Con l'approvazione del Piano urbanistico attuativo con Delibera di Giunta Comunale n.23 del 24 gennaio 2023 è stata autorizzata la monetizzazione di quota parte dell'area da destinare a verde e servizi per un importo complessivo di € 249.222,00 (Euro Duecentoquarantanovemiladuecentoventidue/00), ai sensi della DGC n.334 del 12 settembre 2012, così calcolati: mq.1707 x 70 €/mq + 1707. mq x 76 €/mq.
7. Essendo il valore dello scomputo dal contributo di sostenibilità, pari ad € 180.430,38, superiore alla differenza tra la monetizzazione dovuta, pari ad € 249.222,00, ed il credito a favore del soggetto attuatore, pari ad € 110.720,00 (Euro Centodiecimilasettecentoventi/00), nulla è dovuto dal soggetto attuatore.
8. In sede di approvazione del collaudo definitivo dell'opera pubblica in relazione al valore della stessa, come effettivamente realizzata, contabilizzata e collaudata,verrà esattamente verificato l'importo a scomputo del contributo di sostenibilità.
9. Qualora in sede di collaudo dell'opera pubblica, si verificasse una somma residua da versare, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere la differenza prima dell'approvazione del collaudo.
10. Il Soggetto Attuatore assume comunque a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera pubblica a corpo e non a misura, e quindi assume integralmente ed irrevocabilmente a proprio carico l'eventuale maggiore spesa che dovesse essere contabilizzata in sede di collaudo, tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo e manleva nei confronti di terzi creditori.

ART. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO IN DEROGA AL CODICE DEGLI APPALTI

1. Il Soggetto Attuatore dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente art. 10 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA A SOSTENIBILITÀ - PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, deroga dalle procedure di affidamento del Codice degli Appalti ed è conseguentemente disciplinata dalle clausole pattizie della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore, richiamati gli impegni di cui al precedente art. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE, si impegna ad affidare i lavori, i servizi e le forniture:
 - ad operatori economici, rispetto ai quali non sussistano cause di esclusione ai sensi dell'art. 80 del Codice dei Contratti, da accertare mediante autocertificazione;
 - ad operatori economici in possesso dei requisiti tecnici e professionali previsti

- dall'ordinamento per le singole fattispecie di affidamento;
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei contratti di affidamento una clausola risolutiva espressa nel caso gli operatori economici affidatari non abbiano o perdano i requisiti di cui al comma 2.
 4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad applicare pattiziamente e consensualmente, in quanto applicabile, il Codice dei Contratti ed i provvedimenti attuativi nei confronti del Comune, con riferimento a:
 - livelli di progettazione e contenuti dei progetti;
 - Contabilità dei lavori;
 - CIG, SmartCIG, pagamento contributo ANAC e Tracciabilità dei pagamenti;
 - Collaudo ed accettazione delle opere da parte del Comune.

ART. 15 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITÀ

1. Il Soggetto Attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli obblighi derivanti dalla presente convenzione senza il preventivo nulla-osta rilasciato dal Comune, ferma restando la facoltà di trasferire liberamente a terzi la proprietà di tutto o di parte dei terreni ricadenti all'interno del PUA. Detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione.
2. Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.
3. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune, permarrà in capo al Soggetto Attuatore cedente unitamente alla Ditta acquirente l'obbligazione solidale della completa attuazione delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.
4. Le fideiussioni originarie, intestate al Soggetto Attuatore, potranno essere svincolate solo dopo la costituzione di nuove fideiussioni da parte del successore avente titolo.

ART. 16 - VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AL PROGETTO DELL'OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITÀ

1. Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione e del progetto dell'opera a sostenibilità potranno essere proposte sia dal Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione comunale e dovranno essere approvate secondo le procedure applicabili del Codice dei Contratti e, in caso di deroga, secondo il DPR 380/2001.
2. Qualora, per le opere di urbanizzazione, la variazione delle singole categorie di opere comporti uno scostamento superiore al 10% rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa (o quadro economico) approvato in sede di PUA, la predetta variazione costituirà anche variante al PUA con obbligo di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
3. Il Soggetto Attuatore si impegna, qualora le varianti approvate comportino una maggiore spesa, ad integrare le garanzie fideiussorie ai fini dell'approvazione delle variazioni.
4. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad escludere dalla realizzazione delle opere viabilistiche del PUA, oggetto della presente convenzione, lo sbocco della viabilità di accesso su via Apollo, ampliando l'area verde a standard da cedere al Comune, andando ad inglobare il precedente sedime stradale, come da atto unilaterale d'obbligo depositato in data 24 marzo 2025, con PG.111198, e come da Variante n.1 al PUA in corso di istruttoria.

ART. 17 - PROGETTO DELL'OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITÀ, RUP E PROCEDURA APPLICABILE

1. Il Soggetto Attuatore, dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente art. 10- VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITÀ - PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere pubbliche di sostenibilità sono assoggettate alla disciplina del Codice degli appalti e pertanto con la sottoscrizione del presente atto assume gli obblighi in esso previsti.
2. Il Soggetto Attuatore, pertanto in qualità di stazione appaltante, nell'ambito della propria organizzazione, comunicherà formalmente il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) della predette opere ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i., prima del deposito del

secondo/terzo livello esecutivo di progettazione contestualmente e/o alla decisione di realizzare i lavori.

3. Il Soggetto Attuatore garantisce che il RUP incaricato ha i requisiti stabiliti con proprio provvedimento da ANAC e che il medesimo ha accettato contrattualmente di assumere le funzioni previste dagli artt. 31-102 del D. Lgs.n. 50/2016 e s.m.i., anche nei confronti del Comune.
4. Il Soggetto Attuatore dà atto che relativamente all'opera pubblica con la deliberazione di adozione del PUA è stato approvato il progetto corrispondente al primo livello di fattibilità tecnica ed economica;
5. Gli elaborati sono agli atti della deliberazione n.23/2023 alla quale si rimanda. Il Soggetto Attuatore si impegna a redigere, secondo quanto previsto dal Codice e a depositare il secondo/terzo livello esecutivo, al fine dell'approvazione da parte del Comune.

ART. 18 - OPERA PUBBLICA - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto Attuatore, in qualità di stazione appaltante, nel rispetto delle procedure previste dal predetto D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i.:
 - a. nomina il RUP, il progettista, il Direttore Lavori e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione. In mancanza della nomina, i relativi corrispettivi non potranno essere inseriti nel quadro economico di spesa dell'intervento e quindi non concorreranno ai fini dello scomputo del contributo di sostenibilità;
 - b. redige, in conformità alle disposizioni dell'art. 23 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. gli elaborati del progetto definitivo oppure esecutivo dell'opera pubblica in questione, utilizzando i prezzi desunti dal vigente prezzario del Comune di Verona e/o della Regione Veneto. I progetti dovranno recepire le prescrizioni/pareri/autorizzazioni fornite dal Comune e dagli altri Enti preposti e dovranno essere corredati dei piani di sicurezza ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - c. trasmette al Responsabile del Procedimento Urbanistico del Comune, nei termini previsti negli accordi/convenzioni stipulati tra le parti, i progetti dell'opera pubblica in questione per l'approvazione da parte degli organi comunali competenti. I progetti dovranno essere corredati dei necessari pareri e/o autorizzazioni di legge nonché del verbale di verifica e di validazione ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i.. Spetta al Comune anche l'approvazione di eventuali varianti;
 - d. assume a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera, comprensivo dell'eventuale maggiore spesa che dovesse essere quantificata nel progetto esecutivo rispetto a quella indicata nel progetto definitivo e rispetto all'importo della fidejussione del contributo di sostenibilità;
 - e. nel caso in cui l'intervento interessi aree comunali, formalizza la richiesta di messa a disposizione delle stesse all'Amministrazione Comunale;
 - f. procede all'affidamento dei lavori secondo le vigenti procedure di gara;
 - g. esegue l'intervento:
 - in conformità al progetto definitivo / esecutivo approvato dall'Amministrazione comunale e alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo alla sicurezza nel cantiere, nonché in conformità alle prescrizioni impartite dagli Uffici stessi, provvedendo altresì, a proprie cure e spese, alla realizzazione degli spostamenti dei servizi esistenti, aerei e/o sotterranei, interessati dai lavori;
 - provvedendo alla redazione della contabilità dei lavori mutuando le indicazioni del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;
 - ponendo in essere tutti gli accorgimenti necessari a garantire la viabilità nelle aree interessate dai lavori, secondo le direttive che verranno impartite allo scopo dal Direttore Lavori e dal collaudatore sentiti, se dal caso, gli Uffici della Polizia urbana, nel rispetto del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni di approvazione del Nuovo Codice della Strada;
 - in caso di mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari allo 1 (uno) per mille dell'importo indicato nel progetto esecutivo, anche rivalendosi sulla garanzia prestata.
 - h. tiene sollevato il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei lavori fino alla presa in consegna degli stessi da parte del Comune;
 - i. provvede a tutti gli oneri di manutenzione dell'opera e dei relativi impianti sino alla data di

consegna dell'opera al Comune dopo l'approvazione del collaudo. Le opere verranno collaudate, ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici, da professionista allo scopo individuato dal Comune. Spetta al Soggetto Attuatore sottoscrivere il contratto di affidamento dell'incarico in questione e corrispondere le relative competenze al collaudatore incaricato dal Comune. Provvede, assumendo a proprio completo carico tutte le relative spese, all'eliminazione dei difetti o mancanze di esecuzione riscontrate in sede di collaudo, nei termini ed alle condizioni stabilite dai competenti Uffici comunali. In caso di persistente inadempienza, il Comune potrà provvedere d'ufficio all'esecuzione dei necessari interventi, a spese del Soggetto Attuatore medesimo, rivalendosi sulla garanzia prestata. In caso di accertate violazioni delle vigenti normative o di gravi difformità nell'esecuzione dei lavori, gli uffici comunali competenti provvederanno ad adottare i necessari provvedimenti ed eventualmente a disporre la sospensione dei lavori stessi.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre:

- ad affidare le opere previste dalla presente convenzione a ditte iscritte alla CCIAA e qualificate e/o abilitate ai sensi di legge. Relativamente alle lavorazioni il cui importo superi i 150.000 euro l'affidamento dovrà essere riservato esclusivamente ad imprese munite di SOA, in ordine con il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni;
- a produrre apposita autocertificazione da inviare al Comune entro 10 giorni dall'affidamento, che attesta di avere affidato i lavori oggetto della presente convenzione ad imprese qualificate come sopra indicato;
- a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere e delle attrezzature. A tal fine il Soggetto Attuatore si obbliga ad acquisire il CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/2010 e s.m.i. oltre che a comunicarlo al Comune.

3. Le spese tecniche effettuate prima della stipula della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo sono escluse dal valore portato a scomputo e rimangono a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 19 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

1. In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e suoi aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio, del valore - al netto di IVA - delle opere di urbanizzazione, dell'onere sicurezza e della parcella del collaudatore. In via presuntiva l'importo da scomputare, salvo conguaglio, è quello derivante dal quadro economico del progetto allegato al PUA, pari a € 635.855,91 (diconsi *Euro Seicentotrentacinquemilaottocentocinquantacinque/91*);
2. Ai sensi della L.R. n. 11/2004 art. 31, comma 11, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi;
3. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi effettivi sostenuti dal Soggetto Attuatore rispetto agli oneri di urbanizzazione in quanto, ai sensi dell'art. 20, comma 17, delle NTO del PI, i PUA devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento.
4. Nel caso in cui si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellari sia superiore al valore delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa, dovranno procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio entro 30 giorni dalla richiesta del Comune in sede edilizia.

ART. 20 - CAUZIONI OO.UU. E OPERA PUBBLICA

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa:
 - a) cauzione di € 528.753,18 (diconsi *Euro Cinquecentoventottomilasettecentocinquantatre/18*) pari al 100% del Quadro Economico delle opere di urbanizzazione, giusta fidejussione

- n.6659952, emessa da Italiana Assicurazioni - Agenzia di Verona Oberdan n.359 ed acquisita con PG.282510 del 26 luglio 2023;
- b) cauzione di € 403.692,04 (*diconsi Euro Quattrocentotremilaseicentonovantadue/04*) pari al 100% del quadro economico dell'opera pubblica di sostenibilità, giusta fidejussione n.6659956, emessa da Italiana Assicurazioni - Agenzia di Verona Oberdan n.359 ed acquisita con PG.282510 del 26 luglio 2023;
2. Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre delle garanzie prestate 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.
 3. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.
 4. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. Le fideiussioni è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
 5. Qualora in sede di successiva approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione vengano valutate limitate e giustificate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informativi del PUA nei limiti di cui all'art. 21 comma 2 lett. f) delle NTO del PI, relativamente ad interventi funzionali a servire la lottizzazione, qualora il valore delle opere come risultante dal quadro economico risultasse superiore all'importo sopra garantito, dovrà entro 30 giorni dalla richiesta ed entro la data di rilascio del titolo abilitativo, essere adeguata la polizza fideiussoria.

ART. 21 - VIGILANZA DEL COMUNE

1. Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza avvalendosi del collaudatore. 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.
2. Il Comune, anche 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 delle modalità e dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 22 - INCARICO DEL COLLAUDATORE ED ACCOLLO DELLE SPESE DI COLLAUDO

1. Il Soggetto Attuatore ed il Comune convengono consensualmente che il collaudatore viene individuato dal Comune e incaricato dal Soggetto Attuatore ai sensi del Codice dei Contratti pubblici. Le spese di collaudo ed il pagamento delle prestazioni previste dal disciplinare d'incarico e dell'onorario stabilito dal Comune devono essere liquidate dal Soggetto Attuatore entro 30 giorni dalla approvazione del collaudo definitivo.
2. Il Soggetto Attuatore assume sin d'ora l'accollo integrale della spesa afferente le prestazioni professionali del collaudatore incaricato dal Comune.
3. Il Comune ai sensi dell'art. 1273 del Codice Civile, sulla base dell'obbligazione che precede, converrà con il collaudatore incaricato che la prestazione professionale di collaudo verrà pagata integralmente, oneri previdenziali e fiscali inclusi, dal Soggetto Attuatore previa presentazione di regolare fattura entro 30 giorni dalla comunicazione delle risultanze del collaudo.
4. Il Soggetto Attuatore aderisce alla presente obbligazione e libera il Comune nei confronti del collaudatore da ogni e qualsiasi obbligo di pagamento, costituendo l'adesione alle clausole della presente convenzione condizione espressa della presente stipulazione.

ART. 23 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione è attestata dalla comunicazione di fine

- lavori a firma dei proponenti, ovvero il Soggetto Attuatore e del Direttore Lavori.
2. Ai prescritti atti di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico nei formati richiesti dagli uffici, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.
 3. Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere anche allegata:
 - a) apposita asseverazione da parte del Direttore Lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato VAS n.140 del 30 maggio 2022 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per il tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza;
 - b) la rappresentazione e la contabilità finale separata delle reti del gas naturale, del servizio idrico integrato (fognature ed acquedotto), della rete acque meteoriche, dell'illuminazione pubblica, delle reti di telecomunicazione e relativi alloggiamenti e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica e del teleriscaldamento; il collaudatore dovrà espressamente certificare il valore di costo separatamente per ogni cespite. In particolare la rappresentazione e la contabilità finale delle diverse reti sopra richiamate dovranno essere separate e dovranno permettere al collaudatore di confermare il valore di costo riconosciuto. Tale rappresentazione è essenziale al Comune per la determinazione del costo storico in ossequio ai principi contabili vigenti e per la valorizzazione dei cespiti secondo le disposizioni tariffarie delle autorità competenti. Ai fini della rappresentazione contabile si applicano le disposizioni specifiche definite per ogni tipologia di rete da ARERA.
 4. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sono soggette al collaudo finale.
 5. Al Direttore Lavori compete la certificazione della regolare esecuzione ed al collaudatore nominato dal Comune la relazione di collaudo delle opere e dello loro conformità alla normativa ed al progetto approvato.
 6. Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera, compreso l'obbligo di effettuare sulla massicciata stradale idonee prove di carico, viste dal Direttore Lavori, ditta esecutrice e collaudatore, a garanzia della corretta portanza della fondazione stradale; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.
 7. Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo e lo trasmetterà al Soggetto Attuatore e al Comune per l'approvazione. Nel certificato di collaudo dovrà essere riportata tabella riassuntiva e di confronto degli importi indicati nel CME in sede di PUA, in sede di PDC, e a consuntivo a fine lavori, per l'accertamento dell'importo effettivamente scomputabile dagli oneri di urbanizzazione, che la Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA comunicherà alla Direzione SUAP - SUEP per la verifica rispetto agli scomputi effettuati in sede di PdC degli edifici.
 8. Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo ripristino degli eventuali difetti costruttivi riscontrati.
 9. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore; il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fidejussione.
 10. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comporta l'automatica riconsegna delle stesse e presa in carico delle opere.
 11. Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria, non cedute in sede di stipula della presente convenzione, dovranno essere trasferite al Comune o vincolate ad uso pubblico, a titolo gratuito e con rogito notarile a cura e spese del Soggetto Attuatore, dopo l'approvazione del certificato di collaudo.
Solo la manutenzione delle aree a verde rimane in carico al privato fino allo scadere dell'anno solare in corso.
 12. A tal fine il Soggetto Attuatore 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).
13. 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.
 14. Per le reti di propria competenza, il concessionario dei pubblici servizi effettuerà la presa in carico a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera delle reti di competenza, corredato degli allegati previsti dall'Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.
 15. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, tranne le aree private vincolate ad uso pubblico.
 16. A seguito dell'approvazione del collaudo e della presa in carico per il trasferimento delle opere di urbanizzazione rispettivamente al demanio ed al patrimonio indisponibile del Comune, il Comune autorizza i rispettivi svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia. Tra questi gli importi in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi non definiti connessi con gli obblighi posti a carico del Soggetto Attuatore con la presente convenzione, il pagamento della parcella del collaudatore, nonché l'importo per la manutenzione delle aree verdi, come valutato nel Piano delle manutenzioni allegato al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, fino allo scadere dell'anno solare in corso.
 17. Nel caso di esproprio, copia del certificato di fine lavori dovrà essere trasmessa alla Direzione Patrimonio Espropri - Ufficio Espropri e all'U.O. Estimo Beni Pubblici - con l'indicazione delle aree non utilizzate per la realizzazione dell'opera pubblica - ai fini delle attività di rispettiva competenza.

ART. 24 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELL'OPERA PUBBLICA

1. All'opera pubblica a sostenibilità si applica il D. Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. ad eccezione dell'incarico di collaudo che viene pattiziamente affidato dal Comune.
2. Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al RUP, al collaudatore, agli uffici comunali competenti ed agli Enti gestori, l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte degli stessi.
3. La conclusione dei lavori è attestata dal verbale, sottoscritto in contraddittorio fra il Soggetto Attuatore, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il collaudatore in corso d'opera, il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.
4. Al collaudo dovrà essere allegata:
 - a) asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n.140 del 30 maggio 2022 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato all'elaborato "9.1 NTA - *NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*" del PUA approvato. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per il tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza. Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche;
 - b) la rappresentazione e la contabilità finale separata delle reti del gas naturale, del servizio idrico integrato (fognature ed acquedotto), della rete acque meteoriche, dell'illuminazione pubblica, delle reti di telecomunicazione e relativi alloggiamenti e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica e del teleriscaldamento; il collaudatore dovrà espressamente certificare il valore di costo separatamente per ogni cespite. In particolare la rappresentazione e la contabilità finale delle diverse reti sopra richiamate dovranno essere separate e dovranno permettere al collaudatore di confermare il valore di costo riconosciuto. Tale rappresentazione è essenziale al Comune per la determinazione del costo storico in ossequio ai principi contabili vigenti e per la valorizzazione dei cespiti secondo le disposizioni tariffarie delle autorità competenti. Ai fini della rappresentazione contabile si applicano le disposizioni specifiche definite per ogni tipologia di rete da ARERA.
5. Il Soggetto Attuatore e il RUP si impegnano espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché a ripristinare tempestivamente gli eventuali difetti costruttivi riscontrati.
6. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al

- Soggetto Attuatore; il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.
7. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comporta l'automatica riconsegna delle stesse e presa in carico delle opere;
 8. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, ad eccezione delle aree private vincolate ad uso pubblico.
 9. Il Soggetto Attuatore 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).
 10. A seguito dell'approvazione del collaudo, della contestuale presa in carico per il trasferimento delle opere di urbanizzazione rispettivamente al demanio ed al patrimonio indisponibile del Comune, il Comune autorizza gli svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia. Tra questi, gli importi non definiti in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi a carico del Soggetto Attuatore, il pagamento della parcella del collaudatore, l'importo per la manutenzione delle aree verdi valutato nel Piano delle manutenzioni fino allo scadere dell'anno solare in corso.
 11. Le opere oggetto del presente articolo 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.
 12. Il concessionario dei pubblici servizi effettuerà la presa in carico delle reti di propria competenza, a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera, corredato degli allegati previsti dall'Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.
 13. Nel caso di esproprio, copia del certificato di fine lavori dovrà essere trasmessa alla Direzione Patrimonio Espropri - Ufficio Espropri e all'U.O. Estimo Beni Pubblici - con l'indicazione delle aree non utilizzate per la realizzazione dell'opera pubblica - ai fini delle attività di rispettiva competenza.

ART. 25 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'attuazione delle opere previste dal PUA e fino alla presa in carico delle opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione e l'uso delle opere del PUA, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Solo la manutenzione delle aree a verde rimane in carico al privato fino allo scadere dell'anno solare in corso.
2. Nelle more dell'approvazione del collaudo finale e della presa in carico delle opere da parte del Comune, a fronte di collaudo impiantistico delle infrastrutture, il Soggetto Attuatore autorizza gli Enti gestori a:
 - utilizzare le infrastrutture realizzate per l'esecuzione di tutte le lavorazioni necessarie;
 - gestire temporaneamente la rete realizzata onde consentire l'esecuzione degli allacciamenti richiesti.

ART. 26 - RESPONSABILITÀ E PENALI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore è l'unico responsabile 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 fornisca le medesime garanzie fideiussorie.
 4. In caso d'inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
 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 gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.
- 

6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione anche nel caso di:
- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
 - c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore edilizio dalla presente convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere; in tal caso la fideiussione verrà escussa, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera.
 - d) mancato pagamento del collaudatore e delle spese di collaudo.
7. Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora ed in ogni caso il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora eventualmente cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.
8. Il Comune, nel caso di accertato ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione la cui responsabilità sia da attribuire al Soggetto Attuatore o ad imprese dal medesimo incaricate, può assoggettare il Soggetto Attuatore medesimo, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria valutata sull'importo dell'opera determinato sulla base del quadro economico del progetto definitivo/esecutivo. La penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 27 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

1. Il Dirigente della Direzione SUAP - SUEP rilascerà i singoli permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini, qualora non già espletati, e la realizzazione della massicciata stradale, documentati con apposito verbale che deve contenere l'esito delle prove di carico. Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n.140 del 30 maggio 2022 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
2. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici potrà essere depositata da parte del professionista abilitato presso i competenti uffici della Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP, solo dopo la determina del Dirigente competente di approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica. Alla segnalazione certificata di agibilità degli edifici dovrà essere allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n.140 del 30 maggio 2022 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Fascicolo 9 Norme di Attuazione. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza.

ART. 28 - VALIDITÀ DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Ai sensi dell'art. 20, commi 8 - 9 della L.R. n. 11/04 e s.m.i., il PUA ha efficacia per dieci anni decorrenti dalla data di entrata in vigore (9 febbraio 2023). Prima della scadenza del termine decennale, previa domanda di proroga documentata e motivata del Soggetto Attuatore avente titolo, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate, cioè non servite dalle opere di urbanizzazione già realizzate.
2. Scaduto il termine di efficacia del piano, per le parti attuate, resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano stesso.
3. La costruzione di nuovi edifici nelle parti attuate è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.
4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del PUA di cui al comma 1, eventualmente prorogato, è possibile presentare un nuovo piano per il

completamento della parte rimasta inattuata.

ART. 29 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

1. L'approvazione di varianti al PAT e al PI comporta la decadenza del PUA oggetto della presente convenzione limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

ART. 30 - RINVIO A PAT E PI

1. Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si applicano il PAT, il PI e le loro varianti.

ART. 31 - REGIME FISCALE

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico del Soggetto Attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della Legge 28 giugno 1943 n. 666.

ART. 32 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

1. Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale da parte del Comune, esonerato il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona, quale Conservatore dei RR.II., da qualsiasi responsabilità in merito.
2. Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore dei disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.



