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) L'arch. Paolo Boninsegna, nato a _____ (____) il _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa del Comune di Verona ed in rappresentanza del **Comune di Verona**, con sede in Verona (VR), Piazza Brà n. 1, ove domicilia per la carica, con il numero 00215150236 di codice fiscale (di seguito denominato "Comune"), legittimato alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107 comma 3 lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ed in esecuzione del Decreto del Sindaco del Comune di Verona in data 27.09.2017, n. 524 di Rep.

dall'altra

2) Il sig Ferrari Igino nato a Grezzana (VR) il 08/02/1948 residente a Grezzana (VR) in via Rial di Lugo 12 (Vr) nella sua qualità di Amministratore Unico della ditta Ferrari Saccomani Srl, con sede in Grezzana (VR) in via Castelli 3A, partita IVA 03296280237;

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

3) I sigg. **GIOVANNI BOGONI**, nato a Verona il 22 aprile 1938, ivi domiciliato in Via Mascagni 6, C.F. BGN GNN 38D22 L781A, e **ROSANNA BELLAMOLI**, nata a Verona il 29 ottobre 1940, ivi domiciliata in Via Mascagni 6, C.F. BLL RNN 40R69 L781P, i quali intervengono al presenta atto in qualità di titolari della servitù di passo pedonale e carraio costituita con contratto 6 aprile 2005 rep. n. 87502, racc. n. 28234 del notaio G. Tomezzoli di Verona, trascritto a Verona il 20 aprile 2005 al n. 15435 R.G. e al n. 9901 R.P., con percorso ubicato sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Verona nel Foglio n. 135 dai mappali n. 143 e n. 430 in prossimità del confine di proprietà con i mappali n. 147 e

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

290 dello stesso Foglio e a favore del terreno censito nel medesimo Catasto Terreni del Comune di Verona al medesimo Foglio n. 135 dai mappali n. 64 e 149.

Le parti come sopra individuate al precedente punto 3) nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità **"Soggetti interessati"** che intervengono quali titolari del diritto di servitù ai fini dello spostamento/trasferimento della stessa come precisato all'art.7 di detta convenzione ed ai fini del consenso per la costituzione della servitù anche a favore del Comune di Verona come precisato all'art.14 co 6";

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 la ditta Ferrari Saccomani Srl è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto Comune come segue,

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale
1	Ferrari Saccomani Srl	135	422	1.015 mq
2	Ferrari Saccomani Srl	135	423	34 mq
3	Ferrari Saccomani Srl	135	430	22.107 mq
4	Ferrari Saccomani Srl	135	143	670 mq
			TOTALE AREA PRIVATA	**23.826 mq**

- che il Comune di Verona è proprietario dei seguenti immobili compresi nell'ambito di intervento ed individuati al catasto terreni come segue,

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale
1	Comune di Verona	135	424	4.003 mq
2	Comune di Verona	135	426	720 mq
3	Comune di Verona	135	431	16 mq
4	Comune di Verona	135	177 parte	102 mq
5	Comune di Verona	135	strade	2.668,61 mq
			TOTALE AREA PUBBLICA	**7.509,61 mq**

Bergami Eugenio Bellamoli Rosanna

- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con DGRV n. 4148 del 18.12.2007 e PI approvato con DCC n. 91 del 23.12.2011);
- che, per effetto dell'impugnazione giurisdizionale, non è stato possibile sottoscrivere l'accordo di pianificazione nel periodo compreso tra la sentenza TAR Veneto n. 684 del 09.05.2013 e il deposito della Sentenza d'appello del Consiglio di Stato il 16.04.2015;
- che in data 28.07.2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 43 ha adottato ed in data 16.02.2017, con deliberazione n. 8, approvato la Variante n. 22 al PI;
- che in data 26.07.2016 è stato sottoscritto l'accordo di pianificazione pubblico-privato con atto del notaio Giampaolo Mondardini, registrato in data 05.08.2016 n. 17362 serie IT e trascritto in data 05.08.2016, RG. n.32065 RP. n.21048, che prendendo atto dell'impugnazione giurisdizionale, ne ha ridefinito i termini di scadenza, stabilendo che le previsioni operative e l'accordo decadono automaticamente se il PUA non è approvato nel termine dei 5 anni utili all'entrata in vigore del PI, computato il predetto periodo di sospensione ovvero il 22.02.2019;
- che il Soggetto Attuatore ha presentato in data 29.12.2017, prot. n. 396807-396808-396809, domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Ville del Castello" interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n.175, ricadente a ATO 6;
- che in data 28.02.2018 è stato comunicato ai "Soggetti interessati" l'avvio del procedimento per l'iter di approvazione del PUA, al fine della condivisione della soluzione progettuale proposta a modifica della servitù registrata e trascritta, anche in osservanza di quanto richiesto dagli stessi con nota PG. n. 87995 del 20.03.2018;
- che in data ..... è stato sottoscritto l'atto integrativo/confermativo stipulato con atto del notaio .....;
- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.4.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n° ___ del _____, ha adottato il PUA denominato "Ville del Castello", il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica;

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

- che nel periodo da ..... a ..... non sono intervenute osservazioni/opposizioni da parte di terzi o dei Soggetti interessati;
- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.4.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n° ___ del _____, ha approvato il PUA denominato "Ville del Castello", il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica a cui si rimanda;
- che la presente convenzione è sottoscritta nel termine fissato nella delibera di approvazione (180 gg dalla data di entrata in vigore del Piano pena decadenza)"
- che il predetto Piano prevede tra l'altro nuova localizzazione della servitù di passo carraio e pedonale a favore dei signori Bogoni Giovanni e Bellamoli Rosanna identificati come "Soggetti interessati" al fine di rendere compatibile l'esercizio della stessa con le nuove previsioni viabilistiche del PUA;
Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

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

3 Il Soggetto Attuatore dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più amplia ed illimitata disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati.

4 Il Soggetto Attuatore dichiara che sull'area, ai mappali 143 e 430 parte, grava una servitù di passo pedonale e carraio a favore dei Sigg.ri Bogoni Giovanni e Bellamoli Rosanna, come da contratto rogato in data 6.4.2005 dal Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona con rep. n. 87502/28234.

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

5 Il Soggetto Attuatore dichiara che sui suddetti beni immobili in proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti amministrativi in materia ambientale o giudiziari, servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire l'attuazione del PUA.

6 L'ambito del PUA, conforme a quello di scheda norma n.175 allegata al PI, comprende altresì aree di proprietà comunale come identificate nelle premesse. Tali aree saranno rese disponibili per la successiva presentazione dell'istanza del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione (PdC OO.UU.) per la progettazione definitiva e realizzazione delle stesse.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA

1 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. ___ del _____, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche che potranno derivare con il successivo provvedimento dirigenziale relativo al rilascio del permesso a costruire del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
Le modifiche saranno esclusivamente correlate ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi.

2 Il Soggetto Attuatore si assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

3 La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento da parte del Soggetto Attuatore deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione o alla ristrutturazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

ART. 3 – ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

1 La Scheda Norma alla quale fa riferimento il presente PUA prescrive:

1. SUL totale attribuita mq. 3570,00;
2. N. Piani fuori terra max n.2;
3. VS min. 50%
4. Il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS.

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

In merito al punto 4, il verde di mitigazione è stato computato nella VS come si evince dalla tabella allegata (vedi TAV 07.01.00 DATI).

Inoltre la delibera di approvazione del PUA ha inserito le seguenti prescrizioni:

a_ _____

b_ _____

2 Gli elaborati del PUA approvati con D.G.C. n. ___/____ assolvono alle prescrizioni di cui ai punti ___ precedenti (TAV.....) e rimandano le prescrizioni di cui ai punti ___ sopraccitati al successivo perfezionamento del progetto definitivo delle Opere di urbanizzazione.

3 Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 21 del 19 febbraio 2020 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato al Fascicolo 11 - Norme di Attuazione, con le modalità di cui ai successivi articoli ____.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

1 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.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a rimuovere eventuali vizi occulti presenti in ambito (ad esempio rifiuti interrati) e a ripristinare lo stato dei luoghi a proprie cure e spese. Tali interventi dovranno essere rendicontati in sede di collaudo.

3 In caso di mancato rispetto dei limiti di legge della zonizzazione acustica, in sede dei relativi permessi di costruire, il Soggetto Attuatore esonera il Comune di Verona da qualsiasi eventuale futura richiesta di contributo economico-finanziario nell'ambito della realizzazione degli interventi di risanamento acustico.

4. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, del art.80 del Decreto Legislativo n.50/2016 e succ. modificaz. ed integraz.
a) non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

dell'articolo 444 del Codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 80 del Decreto Legislativo n.50/2016 e succ. modificaz;

b) cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011 n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 del medesimo decreto.

5. Il Soggetto Attuatore si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione:

   a) ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie;

   b) ad operatori economici che a loro o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del Decreto Legislativo n.50/2016 e succ. modificaz. ed integrazioni.

   1. non sussistano 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 dell'art. 80 del Decreto Legislativo n.50/2016 e succ. modificaz.

   2. cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

6. 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 evidenzia pubblica, accerta i requisiti di cui al precedente comma 4, lett. B) punti 1 e 2. mediante acquisizione di apposita autocertificazione resa ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 28 dicembre 2000, n. 445, da allegare obbligatoriamente al contratto di appalto.
7. Il Soggetto Attuatore si impegna di 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 3, lett. a) o sussistessero a loro carico condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 3, lett.b.
8. Ferme restando altre cause di risoluzione, la presente convenzione sarà risolta di diritto, qualora – prima della fine dei lavori – a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e succ. modificaz. ed integraz.

Bregoni Giovanni Bellamoli Rosanna

intervengano condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 3, 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 Decreto Legislativo n. 50/2016 e succ. modificaz. ed integraz. intervengano condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 3, 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. 5 - CAPACITA' INSEDIATIVA 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) REALE AMBITO	30.120,09 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE REALE PRIVATA	22.610,48 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE REALE COMUNALE	7.509,61 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1	3.570 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	11.790,68 mq di cui 1.073,33 mq a VM
SUPERFICI DA AREA PRIVATA	
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	4.105,63 mq
CABINA TECNOLOGICA	12,00 mq
PIAZZOLA ECOLOGICA	41,25 mq

Bergoni Giovanni Bellamoli Rosalba

PISTA CICLABILE	250,75 mq
PARCHEGGIO (P2)	362,50 mq
VERDE	5625,86 mq
PERCORSO PEDONALE	421,81 mq
TOTALE	**10.819,80 mq**
SUPERFICI DA AREA COMUNALE	
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	2.716,93 mq
PISTA CICLABILE	156,74 mq
VERDE	3.954,87 mq
PERCORSO PEDONALE	681,07 mq
TOTALE	**7.509,61 mq**
PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI	
- Superf. Permeabile Territoriale (SpT)	9.036,03 mq
- Superf. Permeabile Fondiaria (Spf)	3.215,28 mq
- Densità arborea (Da)	n. 695 di cui 502 da monetizzare
- Densità arbustiva (Dar)	n. 695 di cui 411 da monetizzare

ART. 6 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

1 Il Soggetto Attuatore ai fini del rilascio del Permesso a Costruire delle Opere di Urbanizzazione, si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione con l'apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata agli atti dell'istanza di PdC per le opere di urbanizzazione presso la Progettazione Urbanistica Attuativa.

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

ART. 7 – TRASFERIMENTO DI SERVITU' TRA PRIVATI

1. La Società Ferrari Saccomani srl, proprietaria del fondo servente censito nel Catasto Terreni del Comune di Verona nel Foglio 135 dai mappali n. 143 e 430 e i sigg. Giovanni Bogoni e Rosanna Bellamoli, proprietari del fondo dominante censito nel medesimo Catasto Terreni del Comune di Verona allo stesso Foglio n. 135 dai mappali n. 64 e 149, si impegnano, senza riserve, a modificare e trasferire la servitù di passo pedonale e carraio, ora esistente, in modo tale che presenti il percorso rettilineo a ridosso dei mappali, identificati nel medesimo Foglio dai mappali n. 147 e 290 con sbocco diretto su Via Legnago e della larghezza costante di ml 5,00. come indicato nella Tavola 07.02.02 del Fascicolo 7 Planivolumetrico e nella Tavola 08.01.02 del Fascicolo 8 Opere di urbanizzazione corrispondente alla UMI 15.
2. La modifica ed il trasferimento effettivo della servitù potranno avvenire dalla data di completamento delle opere necessarie per esercitare senza limitazioni o preclusioni la servitù nell'area di trasferimento e in conformità con i provvedimenti abilitativi comunali comunque denominati e con la convenzione urbanistica attuativa afferente il PUA.

   Comunque la nuova servitù andrà stipulata prima della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune.
3. E' fatta salva la facoltà tra le parti di concordare percorsi e/o modalità provvisorie di esercizio della servitù nel corso di esecuzione dei lavori.

ART. 8 – PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI: superficie permeabile e densità arborea

1 In conformità alle NTO ed al Repertorio Normativo del P.I., il PUA valuta la dotazione minima dei parametri ecologico ambientali secondo la seguente tabella:

Superficie permeabile Territoriale (SPt)	pari al 30% della ST	mq	9.036,03		
Superficie permeabile Fondiaria (SPf)	pari al 30% della SF	mq	3.215,28		
Densità Arborea (DA)	Totale	n.	695	Di cui:	n. 151

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

				-in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata	n. 42
Densità Arbustiva (Dar)	Totale	n.	695	Di cui: -in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata	 n. 144 n. 140

In sede di approvazione del PUA è stata approvata la monetizzazione della quota di n. 502 Da e n. 411 Dar per un importo di € 60.152,00 (sessantamilacentocinquantadue/00), corrisposto mediante bonifico in favore del Comune al conto corrente: _____ con la seguente causale "monetizzazione quota densità arborea e arbustiva PUA 7190175 – Le Ville del Castello", di cui il Dirigente dà quietanza.

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

- per le aree pubbliche e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del PdC per le Opere di urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto definitivo delle OOUU 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 PdC. 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;
- per la parte relativa alle aree fondiarie, in sede di presentazione del PdC degli immobili edilizi. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto edilizio dei lotti 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 PdC. In caso di presentazione mediante SCIA, la documentazione allegata dovrà certificare il rispetto di quanto dovuto e corrispondere l'eventuale monetizzazione della quota non inserita in progetto, documentando le motivazioni ai sensi dell'art.8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

di dichiarazione per l'agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 9 – ELABORATI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, QUADRO ECONOMICO E PROCEDURA APPLICABILE

1. Il PUA prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria, come definite all'art.18 delle NTO del PI, anche su aree di proprietà comunali interne ed esterne all'ambito di intervento, connesse funzionalmente all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio (art. 20, comma 17 ed art. 160, comma 4, delle NTO del PI), a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione, secondo il progetto di fattibilità tecnica ed economica (ndr: progetto preliminare) contenuto nelle Tavv. 07.02.01 – 07.02.02 - del Fascicolo 07 e Tav. 08.04.01 – 08.04.02 – 08.04.05 – 08.04.07 – 08.04.09 del Fascicolo 8 del PUA.
2. Tutte le opere di cui al precedente comma 1 previste dal PUA sono riportate nel quadro economico riassuntivo allegato alla tav. 08.04.05 – capitolato e preventivo sommario di spesa - del Fascicolo 8 OOUU, parte integrante e sostanziale del PUA.
   Essendo le stesse di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35/ comma 1/ lettera a) del decreto legislativo 50/2016, per effetto di quanto previsto dall'art. 16/comma 2-bis del DPR 380/2001 e succ. modificaz., non trova conseguentemente applicazione la disciplina dei contratti di appalto del predetto decreto legislativo 50/2016.
3. Il Soggetto Attuatore dichiara che, in applicazione dei precedenti commi, l'esecuzione diretta delle opere di cui ai commi 1 e 2, funzionalmente connesse all'intervento di trasformazione urbanistica, è a suo carico.
4. Dichiara altresì che è a suo carico l'onere delle opere extra ambito, relative al collegamento (cavidotto) dell'illuminazione pubblica fino alla linea esistente di Via da Legnago; tali opere saranno a cura di AGSM a carico del Soggetto Attuatore.
5. Tuttavia, qualora in sede di progettazione definitiva per il rilascio del permesso a costruire, il Soggetto Attuatore accerti un incremento dell'importo del quadro economico riassuntivo tale da determinare il superamento soglia di cui all'articolo 35/ comma 1/ lettera 4) del decreto legislativo 50/2016, il Soggetto Attuatore medesimo si obbliga a realizzare gli interventi assumendo nei confronti del Comune le obbligazioni previste

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosaria

dalla presente convenzione urbanistica anche ai sensi dell'applicazione della disciplina dei contratti di appalto del decreto legislativo 50/2016, acquisendo automaticamente la qualifica di "*altro soggetto aggiudicatore*" ed esercitando così le funzioni pubblicistiche di stazione appaltante nei modi e nei termini previsti dalle vigenti disposizioni comunitarie e nazionali in materia di contratti pubblici.

6. Al verificarsi dell'ipotesi di cui al precedente comma 4, il Soggetto Attuatore dovrà tempestivamente procedere alla nomina del RUP; il Soggetto Attuatore provvederà, prima di consentire l'approvazione dei progetti definitivi e/o esecutivi, a presentare al Comune una convenzione accessiva alla presente per l'approvazione e stipula, che ridefinirà i rapporti tra il Comune ed il Soggetto Attuatore – stazione appaltante – alla luce del decreto legislativo 50/2016 art.35.
7. Il Soggetto Attuatore, tramite professionista abilitato, si impegna entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione a presentare alla competente unità organizzativa Comunale il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, secondo le Modalità Operative approvate con determina dirigenziale n.7471 del 28/12/2017 e successive pubblicata sul sito del Comune. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione viene autorizzato dal Comune mediante il rilascio del permesso a costruire.
   L'istanza del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovrà contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. 21 del 19 febbraio 2020
7. La progettazione deve essere elaborata a cura e spese e nell'esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, in conformità alle disposizioni che la regolano, nel rispetto delle determinazioni delle conferenze dei servizi o dei pareri acquisiti dai settori ed enti gestori dei pubblici servizi competenti e o dalle altre Amministrazioni interessate, nonchè delle prescrizioni stabilite dalla delibera di approvazione del PUA e presente convenzione.
8. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione deve essere integrato con il "*Piano di manutenzione dell'opera o delle sue parti*" ed il "*Cronoprogramma*" nonché, qualora necessario, con il "*Piano di cantiere*" per gli eventuali aspetti inerenti l'occupazione delle aree pubbliche .
9. Il Soggetto Attuatore si obbliga pattiziamente a presentare gli elaborati descrittivi e grafici afferenti alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione sottosoglia anche se

Bozzoni Giovanni Bellamoli Rosanna

non assoggettati per legge alle disposizioni del decreto legislativo 50/2016, in conformità con quanto previsto al titolo secondo – capo primo – progettazione – del DPR 207/2010, artt. da 24 a 43 e successive modifiche ed integrazioni.

10. 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 dalla competente AGSM/Megareti

ART. 10 - CAUZIONE OO.UU.

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, cauzione di Euro 678.840,40 (=costo lavori 100% comprensivo di eventuale onere di allacciamento per le opere di interesse pubblico + IVA 10% + oneri sicurezza + onere collaudo) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11 (Esecuzione opere di urbanizzazione), giusta fidejussione emessa da _____ in data _____ .

Si dà atto che, ai sensi dell'art.23 del Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, essendo la cauzione costituita mediante polizza assicurativa e di importo del contratto pari o superiore ad € 154.937,07, la firma del responsabile dell'agenzia che rilascia è autenticata nelle forme di legge OPP: è stata apposta digitalmente.

2 Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

3 Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. Qualora il Soggetto Attuatore lo richiedesse, è fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione di concedere la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fidejussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, purché corrispondenti a stralci funzionali, previo ottenimento del

Bergoni Giovanni Bellamoli Rosanna

corrispondente collaudo funzionale parziale delle opere del cui importo la stessa richiedesse lo svincolo.

4 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.

5 La garanzia è prestata 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. La fideiussione 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.

6 Qualora in sede di successiva approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione vengano valutate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informatori del PUA nei limiti di cui all'art. 21 comma 2 lett. f) delle NTO del PI, la fideiussione delle opere di urbanizzazione di cui sopra dovrà essere integrata sulla base del progetto definitivo.

ART. 11 –ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 Il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito al precedente articolo 9, per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, 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, e precisamente:

a) strade residenziali comprensive della rete di raccolta delle acque meteoriche;
b) spazi di sosta o di parcheggio, comprensive delle aree di manovra;
c) rete fognaria;
d) rete idrica;

Bergonzi Giovanni Bellandi Rosanna

e) rete di distribuzione dell'energia elettrica;

f) rete di distribuzione del gas;

g) rete per la pubblica illuminazione;

h) spazi di verde attrezzato;

i) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;

l) raccordi e svincoli stradali;

m) piste ciclabili e percorsi pedonali urbani;

n) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);

o) bacini di raccolta per lo smaltimento delle acque piovane;

p) Le infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento, nei casi ed alle condizioni definite con il D. Lg.vo 3 marzo 2011, n. 28.;

q) Cabina elettrica: Saranno a cura e carico del lottizzante la realizzazione e collaudo statico manufatto edile, la realizzazione e verifica dell'impianto di terra di protezione e del neutro, l'autorizzazione della cabina ai sensi della LRV 24/91. Saranno a cura e carico di Megareti s.p.a. l'allestimento elettromeccanico della cabina, il collegamento alle reti e la posa dei cavi MT/BT.

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed in conformità alle tavole del PUA approvato.

Il Soggetto Attuatore assume, per sé successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, anche delle opere di urbanizzazione previste dal PUA, nel FASCICOLO 8 - OOUU, sulla proprietà comunale compresa nell'ambito, consistenti precisamente in:

a) strade residenziali comprensive della rete di raccolta delle acque meteoriche;

b) spazi di verde attrezzato;

c) piste ciclabili e percorsi pedonali urbani.

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed in conformità alle tavole 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 ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

Borsoni Giovanni Bellamoli Rosanna

3 I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e L. 09/01/1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n° 16 del 12/07/2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

4 Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo e dai successivi progetti definitivi.

5 Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere terminate entro tre 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, della cui occorrenza il Soggetto Attuatore medesima è obbligata a darne immediata comunicazione al Comune.

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 può realizzarle direttamente in danno al Soggetto Attuatore, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui al precedente art. 10 (Cauzione OO.UU.) con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta Attuatrice.

7 La Ditta 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 richiedere la nomina del collaudatore di cui al successivo art. 15-*Fine lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione.*

8 Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al referente della Commissione di vigilanza l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte della stessa Commissione, coadiuvata per l'occasione da rappresentanti degli Enti gestori.

9 Per le opere non direttamente realizzate dai gestori, la vigilanza sarà effettuata secondo le modalità di cui al successivo art.18 - Vigilanza del Comune.

10 Per le opere di urbanizzazione interne al Piano ed extra ambito la cui gestione competerà ad Acque Veronesi, l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Referente Lavori utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente.
Successivamente alla realizzazione delle reti verranno eseguite a cura di Acque Veronesi le seguenti operazioni :

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

- l'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica;
- la verifica tecnica della rete fognaria
- se previsto, la verifica dell' impianto di sollevamento fognario + la fornitura ed il "settaggio" dell'apparato di telecontrollo.

I costi delle sopracitate operazioni saranno a carico del Richiedente e valorizzati attraverso un preventivo, emesso previa richiesta specifica.

Dovranno essere consegnati all'ufficio Referente gli elaborati grafici in formato ".shp" (shape file) sia per la fase progettuale che delle opere realizzate.

ART.12 - 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 edilizi per l'urbanizzazione primaria intra ed extra ambito e secondaria, dell'importo pari a euro 611.567,93 (Euro seicentoundicimilacinquecentosessantasette/93) comprensivo di: - importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (al netto di IVA) - onere per la sicurezza - onere del collaudo (esclusa la parcella del collaudatore).

2 Ai sensi della L.R. 11/2004 art. 31/c.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 e complementari 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 tabellare è superiore all'importo delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio.

Bagoni Giovanni Bellamoli Rosanna

ART. 13 – VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 Le varianti al progetto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dalla Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione Comunale.

2 Ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio vigente, rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione di cui al FASCICOLO 8, in sede di PdC delle OOUU possono essere approvate variazioni di importi non superiore al 10% del costo complessivo risultante dal quadro economico, anche relative ad interventi extra ambito funzionali a servire la lottizzazione, attestate da perizie suppletive. Varianti che eccedano tali importi richiedono la presentazione di una Variante al PUA con relativa nuova convenzione per la parte modificata.

3 Ogni variazione approvata che modifiche l'importo delle opere di cui alla fideiussione del precedente art.10, dovrà essere garantita da fideiussione integrativa.

ART. 14 – IMPEGNO DI CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 L'acquisizione di aree come pure la costituzione di diritti di uso pubblico sarà preceduta da verifica volta ad accertare: l'inesistenza di iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli o di diritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate; l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose.

Si precisa che, a seguito dei relativi collaudi, le aree e le opere oggetto di cessione destinate alla viabilità (strade, marciapiedi, parcheggi) entrano a far parte del demanio comunale; mentre le aree e le opere oggetto di cessione destinate al verde entrano a far parte del patrimonio indisponibile comunale.

2 Fatto salvo quanto disposto al precedente art.6-Tracciamento dei confini il Soggetto Attuatore si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento a propria cura e spese, al Comune le aree destinate a:

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	Fg.135	mp.__ parte	4.105,63 mq
PARCHEGGIO P2	Fg.135		362,50 mq

Borgoni Giovanni Bellandi Rosanna

VERDE	Fg.135		5.625,86 mq
CABINE TECNOLOGICA	Fg.135		12,00 mq
PIAZZOLA ECOLOGICA	Fg.135		41,25 mq
PISTA CICLABILE ASFALTO	Fg.135		250,75 mq
PERCORSO PEDONALE	Fg.135		421,81 mq
TOT.	Fg.135		**10.819,80 mq**

Le superfici da cedere potranno variare minimamente in funzione della effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

3 Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi in cessione nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla cessione dell'area e delle opere al Comune, che avverrà a seguito dell'approvazione del collaudo e della formale consegna delle aree e delle opere. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune di Verona.

4 Inoltre il Soggetto Attuatore per sé, successori e aventi causa, s impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)" sulle aree all'interno dei singoli lotti concorrenti alla determinazione di quota VS, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 11 - Esecuzione opere di urbanizzazione e le modalità del successivo art. 22 - Verde di mitigazione VM.

5 Prima o contestualmente alla cessione, la Società Ferrari Saccomani s.r.l, con il consenso dei Sigg.ri Bogoni Giovanni e Bellamoli Rosanna, si impegna a costituire anche a favore del Comune di Verona la servitù di passo pedonale e carraio lungo il medesimo percorso oggetto della servitù costituita a favore dei predetti Sigg.ri Bogoni/Bellamoli, di cui al precedente art.7, al fine di consentire al Comune medesimo l'accesso e le operazioni di manutenzione del muro di sostegno che corre lungo il limite ovest dell'area assoggettata a servitù.

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

6 I Sigg.ri Bogoni Giovanni e Bellamoli Rosanna acconsentono fin da ora alla costituzione della servitù di passo di pedonale e carraio di cui al precedente comma a favore del Comune di verona.

ART. 15 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOTTOSOGLIA

1 Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale. Per le infrastrutture in gestione ad AGSM realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore, il collaudatore dovrà redigere un collaudo impiantistico in corso d'opera che verrà approvato da AGSM per la presa in carico.

2 Il Soggetto Attuatore si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore. Il Comune, secondo le modalità adottate dall'Amministrazione (ndr= verifica interna ed eventuale richiesta di terne di nomi a Ordine Architetti e Ordine Ingegneri, poi tramite sorteggio) individua il nominativo del professionista in possesso delle idonee competenze. A seguito della designazione, formalizzata tramite determina dirigenziale, il Soggetto Attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico secondo le modalità contrattuali stabilite dal Comune designante e ne trasmette copia all'Ufficio competente.

3 Qualora il Soggetto Attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, trattenendo l'importo necessario dalla fideiussione di cui ai precedenti art. 10 - Cauzione OO.UU.

4 La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione (OO.UU.) è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma del Soggetto Attuatore e del Direttore Lavori.
Al D.L. ed al Collaudatore nominato compete la certificazione della regolare esecuzione delle opere e dello loro conformità alla normativa ed al progetto approvato.

5 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 con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

Alla fine lavori dovrà essere anche allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 21 del 19 febbraio 2020 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Fascicolo 11 - Norme di Attuazione. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti e necessarie verifiche.

6 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. E' compreso l'obbligo di effettuare sulla massicciata stradale idonee prove di carico, vistate dal Direttore dei Lavori, Ditta esecutrice e Collaudatore, a garanzia della corretta portanza della fondazione stradale.

7 Nel certificato di collaudo il collaudatore verifica anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, effettivamente riconoscibili.

8 Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

9 Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al Soggetto Attuatore ed alla Commissione di Vigilanza del Comune per la determina Dirigenziale di approvazione.

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.

10 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.

Bergoni Giovanna Bellamoli Rosanna

11 Ai sensi del precedente art.14 - Impegno/cessione/vincolo delle aree ed opere OOUU, l'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo:
- in caso di avvenuta cessione delle aree, comporta l'automatica riconsegna delle stesse e presa in carico delle opere;
- in caso di impegno di cessione delle aree, necessita di perfezionamento notarile della cessione a cura e spese del Soggetto Attuatore, nonché della formale consegna delle stesse e delle opere realizzate per la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

12 Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite al Comune o vincolate ad uso pubblico, a titolo gratuito e con rogito notarile a cura e spese del Soggetto Attuatore, in sede di 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.

13 A tal fine 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).

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 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 in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi non definiti connessi con gli obblighi posti a carico del Soggetto Attuatore con la presente convenzione, nonché dell'importo per la manutenzione delle aree verdi,

Bergomi Giovanni Bellamoli Rosanna

come valutato nel Piano delle manutenzioni allegato al PdC delle OO.UU., fino allo scadere dell'anno solare in corso.

ART. 16 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

1 Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo e fino alla consegna e cessione delle aree e opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione e l'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Tale obbligo in carico al Soggetto Attuatore permane anche per le aree e opere soggette a vincolo di uso pubblico e cesserà solo se le stesse aree e opere passeranno al demanio (strade, parcheggio) / patrimonio indisponibile (parchi, giardini pubblici) dell'Amministrazione Comunale.

2 Il Soggetto Attuatore, con la stipula della presente convenzione, nelle more di cessione al Comune in sede di presa d'atto del collaudo finale, costituisce sin d'ora, su tutte le aree promesse in cessione a favore del Comune di Verona, servitù di pubblico uso. Restano comunque ferme le responsabilità civili e penali a carico del Soggetto Attuatore previste al primo comma.

3 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. 17 – 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

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

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 ss.mm.

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.

5 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 convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere; in tal caso la fideiussione verrà escussa.

6 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 cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

7 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 dello 0,03% dell'importo dell'opera determinato sulla base del quadro economico del progetto definitivo/esecutivo. Tale penale si applica per ogni giorno di ritardo successivo al termine di tolleranza pari a 30 giorni rispetto alle fasi salienti indicate nel cronoprogramma allegato al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. La penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 18 – COMMISSIONE DI VIGILANZA DEL COMUNE

1. Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza su tutte le fasi di progettazione definitiva per le OO.UU., 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, 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 dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune si riserva di individuare la Commissione di vigilanza, composta da almeno tre membri, la quale potrà, tra i compiti attribuitigli dall'ordinamento comunale:

   a) esercitare il ruolo di referente comunale nel rapporto con il Direttore dei lavori ed il Collaudatore;

   b) durante l'esecuzione dei lavori, segnalare al responsabile del procedimento urbanistico/edilizio, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'ultimazione delle opere; nonché difformità o varianti rispetto al progetto definitivo/esecutivo eseguite senza titolo abilitativo

Bogoni Giovanni Bellamoli Rosanna

ART. 19 - TRASFERIMENTO DELLE AREE E DELLE OPERE

1 Il Soggetto Attuatore, a seguito dell'approvazione del collaudo finale, si obbliga a trasferire, a proprie cura e spese mediante atto notarile, in proprietà al Comune le aree e le opere di cui al precedente art. 14 - Impegno di cessione delle aree di urbanizzazione.

2 Per le reti di propria competenza, AGSM/Megareti effettuerà la presa in gestione 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.

ART. 20 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

1 Il Soggetto Attuatore si impegna per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione senza il preventivo nulla-osta scritto all'uopo rilasciato dal Comune, ferma restando la facoltà di trasferire liberamente a terzi la proprietà di tutto o di parte dei terreni dei costruendi edifici ricadenti all'interno della lottizzazione. Il detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione.

2 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 nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.

3 Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.

ART. 21 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1 Il Dirigente dell'Attività Edilizia SUAP - SUEP rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini di cui al precedente art. 6 (Tracciamento dei confini) e la realizzazione della massicciata stradale, documentati con apposito verbale. Le istanze di titolo abilitativo degli edifici,

Bergomi Giovanni Bellamoli Rosanna

dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. 21 del 19 febbraio 2020.

2 La segnalazione del certificato di agibilità degli edifici potrà essere depositata da parte del professionista abilitato presso i competenti uffici dell'Edilizia privata, solo dopo la determina del Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa di approvazione del collaudo definitivo.

La segnalazione del certificato di agibilità della UMI15, dovrà essere depositata prima della fine dei lavori delle OOUU, secondo quanto stabilito all'art.7 della presente convenzione.

Alla segnalazione del certificato di agibilità degli edifici dovrà essere allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. ____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato al Fascicolo 11 - Norme di Attuazione. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

3 Qualora in sede di PUA e conseguentemente nella progettazione dei relativi permessi di costruire delle opere di urbanizzazione, il cronoprogramma di attuazione preveda la possibilità di esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, potranno essere effettuati collaudi parziali; il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione indispensabili per l'accessibilità ed il funzionamento degli impianti a rete rende possibile la segnalazione del certificato di agibilità degli edifici ricompresi nello stralcio funzionale.

ART. 22- VERDE DI MITIGAZIONE (VM)

1 Ai sensi degli art. 9 e 156 delle NTO del PI, il PUA approvato prevede una quota di verde di Mitigazione per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (VS), eccedente gli standards.

Tale quota è complessivamente pari a mq 1.073,33, localizzata all'interno della superficie fondiaria e distribuita nei lotti secondo la seguente tabella:

N. LOTTO	mq. superficie LOTTO	di cui mq. VM		

Bergomi Giovanni Bellamoli Rosanna

UMI 15	1.073,33	1.073,33		

2 In sede di istanza per il rilascio del PdC edilizio / 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.

3 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. 23 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1 Ai sensi dell'art. 20, commi 8-9 della L.R. n.11/04, il PUA ha efficacia per dieci anni dalla data di entrata in vigore (= 15gg dopo la pubblicazione all'albo pretorio).
Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

2 Scaduto il termine di efficacia del piano, 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 è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.

ART. 24 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

1 L'approvazione del PAT e delle sue varianti comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

2 L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal PI medesimo, salvo che i

Borgoni Giovanni Bellamoli Rosanna

relativi lavori siano oggetto della presente convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace mediante rogito notarile, registrata e trascritta.

ART. 25 – 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. 26 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

1 Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale, 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.

IL DIRIGENTE
IL SOGGETTO ATTUATORE
IL NOTAIO