

SCHEMA DI CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

Comune DI VERONA PROVINCIA DI VERONA

Rep. n. Atti Pubblici

CONVENZIONE URBANISTICA

ELABORATO ADEGUATO ALLE MODIFICHE INTRODOTTE CON LA DELIBERA DI APPROVAZIONE N. 598 DEL 04/06/2024

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. Arnaldo Toffali, nato a Verona (VR) il 29 gennaio 1959, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica 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. n. 267 del 18 agosto 2000 ed in esecuzione del Decreto del Sindaco del Comune di Verona n. ____ di rep. del _____,

dall'altra

2) Il Sig. Francesco Mion, nato a Tregnago il 16.03.1982, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, per conto ed in rappresentanza della società: "MION IMMOBILIARE S.P.A." con sede in Bussolengo (VR), Via P. Vassanelli n.21/23, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Verona 00531290237, R.E.A. n.140122; giusta i poteri allo stesso conferiti con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 14.04.2024, in qualità di proprietario, nel proseguo dell'atto sarà denominato per brevità "Soggetto Attuatore".

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 la Mion Immobiliare S.p.a. 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 totale	Superficie da rilievo totale			note
				mq	mq		mq	
1	MION IMMOBILIARE SPA	199	138	444,00	confine sud non	parte	902,07	

					rilevato			
2	MION IMMOBILIARE SPA	199	142	2013,00	confine sud non rilevato	parte		
3	MION IMMOBILIARE SPA	199	143	97,00		parte		da cedere in convenzione (parte)
4	MION IMMOBILIARE SPA	199	139	4358,00		intero		da cedere in convenzione (parte)
5	MION IMMOBILIARE SPA	199	140	892,00		intero	5230,09	da cedere in convenzione
TOTALE SUPERFICI IN PROPRIETA'				7804,00				
6	COMUNE DI VERONA	199	141	120,00		intero		Ceduto in APP
TOTALE AMBITO							6132,16	

- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007 e PI approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011 e successive varianti);
- che con deliberazione di **Giunta n. 156 del 12 maggio 2020** è stata approvata la riforma sostitutiva parziale del procedimento e dello schema tipo di accordo di pianificazione, ex art.6 della L.R. 11/2004;
- che, aderendo a quanto previsto da detta DGC 156/2020, il Soggetto Attuatore ha presentato, in data 09.09.2020, domanda per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "VIA BIONDE 363" interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n. 363, ricadente a Verona via Bionde ATO 3 Circoscrizione 3, in attuazione dell'Accordo pubblico privato stipulato in data 07.07.2016, notaio Michela Merighi in Verona;
- che con la stipula dell'accordo pubblico privato di cui sopra la Ditta Attuatrice ha ceduto al Comune di Verona il Mapp.le 141 Fg. 199 ricadente nell'ambito di intervento;
- che in data 05.07.2018 è stato sottoscritto Accordo Integrativo di Pianificazione ex art.6 LR 11-2004 repertorio 40903 raccolta 32011 Notaio Luca Paolucci in Sona;
- che è prevista la possibilità di edificare a confine rispetto il mapp. 137 fg.199 come definito nell'atto di compravendita e costituzione di servitù sottoscritto in data 18.01.2016 notaio Michela Merighi in Verona, Repertorio 4090, Raccolta 2694 registrato a Verona 1 il 04.02.2016 al n. 1980 Serie 1T, allegato al PUA;
- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.4.2004, n. 11 e s.m.i., con deliberazione n. 598 del 04/06/2024, ha definitivamente approvato il PUA denominato "VIA BIONDE 363" ed il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica ai cui allegati si rimanda;
- che la presente convenzione è sottoscritta nel termine fissato nella delibera di approvazione n. 598 del 04/06/2024;

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 n. 241/90 e s.m.i.
- 3 Il Soggetto Attuatore dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietario e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo 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 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.
- 5 L'ambito del PUA comprende, altresì, aree di proprietà comunale come di seguito identificate:

	Proprietari	Foglio	mapp.	Sup. Catastale
Ambito PUA	Comune di Verona	199	141	120

Tali aree, già oggetto di cessione per la realizzazione della rotatoria ed in proprietà del Comune di Verona, sono evidenziate ed indentificate in quanto necessarie alla dimostrazione del reperimento della necessaria VS prevista dalla scheda norma.

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. 598 del 04/06/2024, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche che potranno derivare con il successivo provvedimento dirigenziale relativo al rilascio del Permesso di 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 riporta la seguente direttiva:

1) il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS.

E la seguente prescrizione:

2) il progetto dovrà essere sviluppato in coerenza con il Piano Guida "Agorà della Croce Bianca" (tavola programmatica).

In merito al punto 1), non è prevista la realizzazione di verde di mitigazione; in merito al punto 2), in fase di sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, è stata ceduta l'area di pertinenza necessaria alla realizzazione della rotatoria tra via Bionde e via Gardesane e il PUA prevede in ambito la realizzazione di un tratto di pista ciclabile. In sede di accordo di pianificazione è stato allegato uno schema planimetrico di approfondimento che definisce il limite massimo delle cessioni per gli allargamenti stradali. A fronte della condivisione con la competente Direzione Strade (parere del 15.09.2016 PG 264774) è stata definita l'effettiva porzione di terreno da cedere al Comune, riducendo in parte la fascia prevista in sede di accordo (rif. mappale 140 Fg.199) in quanto non significativa.

Inoltre la delibera di approvazione del PUA prescrive:

a) _____

b) _____

- 2 Gli elaborati del PUA approvati con D.G.C. n. 598 del 04/06/2024 assolvono alle prescrizioni di cui ai punti art 2.1 precedenti e rimandano le prescrizioni 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. 273 del 26.10.2021 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11.02 Norme di Attuazione, con le modalità di cui ai successivi articoli.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE.

- 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. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e s.m.i.
- a) non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi 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 s.m.i.;
- 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.
4. 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 carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e s.m.i.:
 - 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 s.m.i.;
 - 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.
- 5. 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 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.
- 6. 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 3, lett. a) o sussistessero a loro carico condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 3, lett. b.
- 7. 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 s.m.i. intervengano 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 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 s.m.i. intervengano condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 3, lett. b.
- 9. 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.
- 10. 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. 4bis – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

- 1. Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il soggetto attuatore, in attuazione delle previsioni dell'art.157 -Contributo di Sostenibilità – delle NTO del P.I. ed in applicazione del disposto della DGC 156/2020 di semplificazione, si impegna a contribuire al finanziamento

o alla realizzazione diretta delle opere pubbliche previste dal PI per l'importo di Euro 279.500 (diconsi euro duecentosettantanovemila500/00) così determinato U2 mq.2150 SUL x €130,00/mq.

2. Le opere pubbliche da realizzare saranno oggetto di progettazione e realizzazione a cura dell'Amministrazione comunale; il "contributo di sostenibilità" va versato dal soggetto attuatore in numerario all'Amministrazione comunale con le modalità stabilite al successivo comma.
3. L'importo del contributo di sostenibilità di cui al comma 1 pari a euro 279.500,00 (duecentosettantanovemila500/00) è stato in parte versato dal soggetto attuatore e pari a €. 209.500,00 (duecentonovemila500/00) come da ricevute in atti.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna ha versato la rimanente quota del contributo sostenibilità pari a euro 70.000 (€ settantamila/00) con bonifico bancario il 16.05.2025 con identificativo operazione O6A2IW7AD137617474033367430.6378206 .
5. Restano ferme le ulteriori obbligazioni che sono specificate nelle NTO del PI .

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)	6.132,16 mq (ST da rilievo) 6.272,07 mq (ST catastale)
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U2 commerciale	2.150 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF) totale	2.906,00 mq
Lotto unico a destinazione commerciale	2.906,00 mq
STRADE (allargamento stradale, accessi, marciapiedi, pista ciclabile)	727,44 mq di cui mq. 120,42 ceduti in sede di stipula dell'accordo di pianificazione
AREE PARCHEGGIO (a vincolo di uso pubblico)	2.498,72 mq
VERDE DI MITIGAZIONE	00,00 mq
PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI	
- Superf. Permeabile Territoriale (SpT)	2.456,00 mq
- Superf. Permeabile Fondiaria (Spf) Lotto Unico	(*)0,00 mq
- Densità arborea (Da)	n. 15
- Densità arbustiva (Dar)	n. 115

(*) ai sensi delle NTO del PI –art.8 c.1 punto 04 sono previste opere compensative.

ART. 6 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

- 1 Ai fini della cessione e vincolo delle aree di interesse pubblico di cui al successivo art.14 "Cessione e vincolo delle aree di urbanizzazione", il Soggetto Attuatore ha tracciato 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 è riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti depositata presso la Pianificazione e Progettazione Urbanistica. Tale tracciamento è altresì funzionale per il frazionamento.

ART. 7 – 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)	superiore al 30% della ST	mq	2.456,00		
Superficie permeabile Fondiaria (SPf)	inferiore al 30% della SF	mq	(*)00,00		
Densità Arborea (DA)	Totale	n.	184	Di cui: -in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata -monetizzata	n 15 n. 0 n. 169
Densità Arbustiva (Dar)	Totale	n.	184	Di cui: -in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata -monetizzata	n. 115 n. 0 n. 69

In sede di approvazione del PUA (DGC n. 598 del 04/06/2024) è stata approvata la monetizzazione della quota di n. 169 Da x € 110 cad e n. 69 Dar x € 12 cad per un importo totale di € 19.418,00 (euro ~~dicianovemila~~**418/00**), corrisposto mediante bonifico in favore del Comune con versamento del 19.10.2019 identificativo operazione 110119283043397.

- 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 fondiari, 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 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. 8 – 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 esterne all'ambito di intervento (extra ambito), 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) approvato con DGC n. 598 del 04/06/24.
2. Tutte le opere di cui al precedente comma 1 (intra ed extra ambito) previste dal PUA sono riportate nel quadro economico riassuntivo allegato Tavola 14.01 "preventivo sommario di spesa – quadro economico", parte integrante e sostanziale del PUA. Essendo le stesse di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016, per effetto di quanto previsto dall'art. 16/comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., non trova conseguentemente applicazione la disciplina dei contratti di appalto del predetto D.Lgs. n. 50/2016.
3. Il Soggetto Attuatore dichiara che, in applicazione dei precedenti commi, l'esecuzione diretta delle opere intra ambito di cui al comma 1, funzionalmente connesse all'intervento di trasformazione urbanistica, è a suo carico, così come tutte le opere extra ambito.
4. Tuttavia, qualora in sede di progettazione definitiva per il rilascio del Permesso di 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 a) del D.Lgs. n. 50/2016, il Soggetto Attuatore medesimo si obbliga a realizzare gli interventi assumendo nei confronti del Comune le obbligazioni previste dalla presente convenzione urbanistica anche ai sensi dell'applicazione della disciplina dei contratti di appalto del D.Lgs. n. 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.

5. 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**.
6. 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 Linee guida in uso presso il Comune. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione viene autorizzato dal Comune mediante il rilascio del Permesso di costruire.
L'istanza del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovrà contenere una specifica relazione delle modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. 273 del 26.10.2021.
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, nonché delle prescrizioni stabilite dalla delibera DGC n. 598 del 04/06/2024 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 non assoggettati per legge alle disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., in conformità con quanto previsto al titolo secondo – capo primo – progettazione – del D.P.R. n. 207/2010, artt. da 24 a 43 e s.m.i..

ART. 9 - 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 € 561.506,37 (costo lavori 100% **intra ed extra ambito**, comprensivo di eventuale onere di allacciamento per le opere di interesse pubblico + IVA 10% + oneri sicurezza + onere collaudo comprensivo di parcella collaudatore) 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 _____, dichiarata conforme allo schema tipo ministeriale approvato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19/01/2018 n.31, di cui all'articolo 103, comma 9 del D.Lgs. 50/2016.
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 (art.15/c.16 approvazione collaudo). 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 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 informativi 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. 10 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito al precedente articolo 9 "ELABORATI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, QUADRO ECONOMICO E PROCEDURA APPLICABILE", 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 per la rete di energia elettrica, 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;
 - e. cavidotti per la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - f. rete per la pubblica illuminazione;
 - g. formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
 - h. piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;

i. bacini di raccolta per lo smaltimento delle acque piovane;

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

- 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.
- 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 s.m.i. e L.R. n.16 del 12.07.2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
- Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo e dai successivi progetti definitivi.
- 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.
- 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. 9 (Cauzione OO.UU.) con ogni ulteriore onere e spese a carico del medesimo Soggetto Attuatore.
- 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 richiedere la nomina del collaudatore di cui al successivo art. 15 Fine lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione.
- Le aree soggette ad opera extrambito saranno messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale già in fase di approvazione del presente PUA; la disponibilità delle aree sarà formalizzata nel PDC delle opere stesse e nell'autorizzazione a lottizzare.
- 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.
- Per le opere non direttamente realizzate dai gestori, la vigilanza sarà effettuata secondo le modalità di cui al successivo art.18- Vigilanza del Comune.
- Per le opere di urbanizzazione interne al Piano ed extrambito 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 :

- 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.11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO - MONETIZZAZIONE

- 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 € 431.678,84 (costo lavori 100% **intra ed extra ambito**, comprensivo di eventuale onere di allacciamento per le opere di interesse pubblico + oneri sicurezza + onere collaudo comprensivo di parcella collaudatore).
- 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 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.

ART. 12 – 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 quadro economico delle opere di urbanizzazione, in sede di PdC delle OO.UU. 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 modifichi l'importo delle opere di cui alla fideiussione del precedente art.10, dovrà essere garantita da fideiussione integrativa.

ART. 13 – CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

- 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.

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 allargamento stradale marciapiedi accessi pista ciclabile ed eventuale arredo urbano)	Fg.199	mp. 139(parte)-140 (parte)-143 (parte)	607,02 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.

Il Soggetto Attuatore si impegna a costituire vincolo di uso pubblico a favore del Comune di Verona, gratuitamente e previo frazionamento a propria cura e spese, sulle aree destinate a:

AREE PARCHEGGIO P2	Fg.199	mp.139 (parte)- 140 (parte)- 142 (parte)- 143 (parte)	2498,72 mq
--------------------	--------	---	------------

Le superfici da vincolare all'uso pubblico 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.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla cessione 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.

ART. 14 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOTTOSOGLIA

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.

Il Soggetto Attuatore si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore. Il Comune, secondo le modalità adottate dall'Amministrazione 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.

- Il Soggetto Attuatore si impegna ad affidare l'incarico di collaudatore al professionista designato dal Comune, trasmettendo agli uffici competenti entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta nomina con determina dirigenziale, la comunicazione di accettazione dell'incarico e la dichiarazione di assenza di conflitto di interessi;
- 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.
- 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 della loro conformità alla normativa ed al progetto approvato.
- 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.
Alla fine lavori dovrà essere anche allegata nota a firma del Valutatore della VAS con asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 273 del 26.10.2021 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11.02 Norme di Attuazione. Il Comune trasmetterà tale nota corredata da asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere.
- Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti e necessarie verifiche.
- 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 dei Lavori, Ditta esecutrice e Collaudatore, a garanzia della corretta portanza della fondazione stradale (nota: da prescrizione Strade); le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.
- 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.
- 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.
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.
- 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.

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.

Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria sono trasferite al Comune o vincolate ad uso pubblico, a titolo gratuito, al completamento delle opere e quindi a collaudo avvenuto e determinato. La manutenzione delle aree a strade e marciapiedi rimane in carico al privato fino alla cessione delle aree al Comune. Le aree a verde, soggette a solo vincolo di uso pubblico, rimarranno a carico della proprietà.

A tal fine Soggetto Attuatore depositerà 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).

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.

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.

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.

ART. 15 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

1. Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo e fino alla consegna e cessione 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, successori ed aventi causa. Tale obbligo in carico al Soggetto Attuatore, successori ed aventi causa, permane anche per opere realizzate su aree 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, garantisce sin d'ora, su tutte le aree vincolate, l'utilizzo 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. 16 – 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..

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 ed illecito 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.

ART. 17 – 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 tramite i propri uffici 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

ART. 18 - TRASFERIMENTO DELLE OPERE

1. Il Soggetto Attuatore, con l'approvazione del collaudo finale, trasferisce in proprietà al Comune e/o vincola all'uso pubblico le opere realizzate di cui al precedente art. 14 - Cessione e vincolo delle aree di urbanizzazione.
2. Per le reti di propria competenza, AGSM 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. 19 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

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 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. 20 - 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, dovranno

contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. 273 del 26.10.2021.

- 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 Pianificazione e Progettazione Urbanistica di approvazione del collaudo definitivo. Alla segnalazione del certificato di agibilità degli edifici dovrà essere allegata nota a firma del Valutatore della VAS con asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 273 del 26.10.2021 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11.02 Norme di Attuazione. Il Comune trasmetterà tale nota corredata da asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere.
- 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. 21 – 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. 22 - 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 relativi lavori siano oggetto della presente convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace mediante rogito notarile, registrata e trascritta.

ART. 23 – 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.

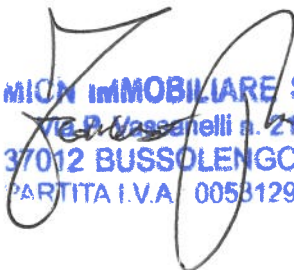
ART. 24 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

- 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.

IL DIRIGENTE

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL NOTAIO



MICH IMMOBILIARE S.p.A.
Via P. Vassanelli n. 21723
37012 BUSSOLENGO (VR)
PARTITA I.V.A. 0053129 023 7