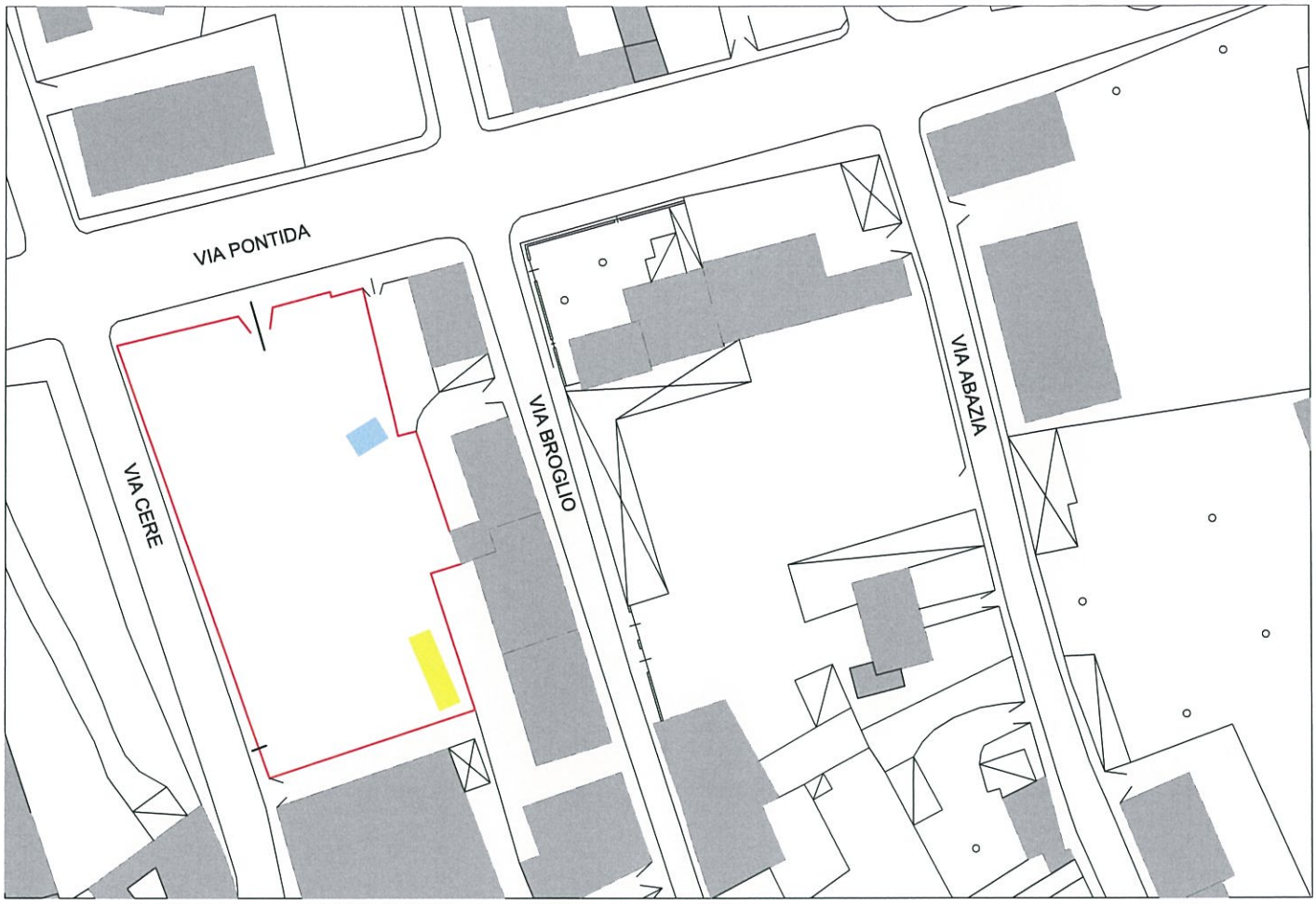

Comune di Verona Provincia di VERONA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO S.N. 69

OGGETTO :

CONVENZIONE MODIFICATA

PROPRIETARI :

Tesini Alessandro
Tesini Roberta
Tesini Nicola

TAVOLA

DATA :
Settembre 2017

PROPRIETARI :

Alessandro Tesini
Roberta Tesini
Nicola Tesini

a r c h i t e t t o

Arch. Marino Pinali

Via A.
Guerrieri,6/a37137
Verona

Tel. 338 6774732 - Fax 045 952286

email
marino.pinali@gmail.com
marino.pinali@pec.it

IL PROGETTISTA :

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
Marino Pinali n° 931 sezione A settore architettura ARCHITETTO

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'articolo 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 _____, n. _____ di Rep.

dall'altra

2) Il sig. Tesini Alessandro - nato a Verona il 15/07/1965, residente a Le Puy ST Reparade - Lou Sauvadou Les Theries Chemin Rural, 24 - C.F.:TSNLSN56L15L781F;

3) La sig.ra Tesini Roberta - nata a Verona il 01/05/1953, residente in Verona (VR) – Viale della Repubblica, 45 - C.F.:TSNRRT53E41L781F;

4) Il sig. Tesini Nicola - nato a Verona il 19/04/1962, residente Verona – Vicoletto Cieco S. Giuseppe, 6/1 - C.F.:TSNNCL62D19L781H;

Le parti come sopra individuate ai precedenti punti 2) 3) e 4) nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità "**Ditta attuatrice**".

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 i signori Tesini Alessandro, Tesini Roberta, Tesini Nicola sono proprietarie 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 Mq.
1	TESINI ALESSANDRO TESINI ROBERTA TESINI NICOLA	160	379	13,00 mq.
2	TESINI ALESSANDRO TESINI ROBERTA TESINI NICOLA	160	29	1879,00 mq.
3	TESINI ALESSANDRO TESINI ROBERTA TESINI NICOLA	160	500	117,00 mq.

TOTALE AMBITO 2009,00 mq. (reali 2.022 mq)

- 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 la Ditta Attuatrice ha presentato in data ....., prot. n. ....., domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "P.U.A. 69" - interessante la zona della scheda norma n. 69 ricadente a ATO 1 in attuazione dell'accordo privato stipulato in data ..... notaio.....;

- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L:R: 23.04.2004 n. 11 e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n° ___ del _____, ha definitivamente, approvato il PUA denominato "P.U.A.69" – ed il progetto di fattibilità tecnico ed economico presentato dalla Ditta Attuatrice nonché lo schema di convenzione urbanistica;

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 successive modificazioni.

3 La Ditta Attuatrice dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più ampia 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 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.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA

1 La Ditta Attuatrice 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 ha le seguenti direttive e prescrizioni:

1. DIRETTIVE:

- Il nuovo edificato dovrà integrarsi al tessuto morfologico circostante.

2. PRESCRIZIONI:

- All'interno dell'area VS dovrà essere localizzata la seguente funzione:
  - parcheggio pubblico con alberature;
    il parcheggio dovrà avere accesso da Via Pontida
- Dovrà essere garantito l'allineamento su vicolo Cere.

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

a_ _____

b_ _____

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

3 La Ditta Attuatrice si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. ____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione, con le modalità di cui ai successivi articoli ____.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

1 La Ditta Attuatrice 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 s'impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte

ART. 5 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1 La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA in oggetto così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi, della scheda norma oggetto di accordo di pianificazione e della tavola di progetto sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	2.022,00	mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1	1.562,00	mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	1.323,17	mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	0,00	mq
AREE PARCHEGGIO	576,00	mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	130,83	mq

ALTRO (_____)	mq
PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI	
- Superf. Permeabile Territoriale (SpT)	mq
- Superf. Permeabile Fondiaria (Spf)	mq
- Densità arborea (Da)	n.
- Densità arbustiva (Dar)	n.

ART. 6 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

1 La Ditta Attuatrice 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 ed all'opera pubblica a sostenibilità, 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 presso la Progettazione Urbanistica Attuativa per la presa d'atto del Dirigente.

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)	pari al 30% della ST	mq	—		
Superficie permeabile Fondiaria (SPf)	pari al 30% della SF	mq	—		
Densità Arborea (DA)	Totale	n.		Di cui: -in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata	Non prevista da repertorio sez. 1
Densità Arbustiva (Dar)	Totale	n.		Di cui:	Non prevista da

				-in area pubblica e/o di uso pubblico -in area privata	repertorio sez. 1

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 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, connesse funzionalmente all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio (art. 20, comma 17 ed art. 160, comma 4, delle NTO del PI), totalmente o parzialmente a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione, secondo il progetto di fattibilità tecnica ed economica contenuto nelle TAV. 9.1-9.2-9.3-9.4 e TAV. 14 del PUA.

2. Tutte le opere di cui al precedente comma 1 previste dal PUA sono riportate nel quadro economico riassuntivo all/to "TAV 14", parte integrante e sostanziale del PUA.
3. Il Soggetto Attuatore dichiara che, in applicazione dei precedenti commi, l'esecuzione diretta delle opere di cui al comma 1, funzionalmente connesse all'intervento di trasformazione urbanistica e 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., è a suo carico e non trova conseguentemente applicazione il predetto **decreto legislativo 50/2016**.
4. 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 dalla presente convenzione urbanistica anche ai sensi 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.
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**.
6. Il soggetto attuatore, entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione, si impegna a presentare, a mezzo di professionista abilitato alla competente unità organizzativa Comunale il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal PUA. Per le opere di urbanizzazione il progetto definitivo viene autorizzato dal Comune mediante il rilascio del permesso a costruire.
   L'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e/o le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. ____ del _____
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 di approvazione del PUA e presente convenzione.

8. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione deve essere integrato con il "*Cronoprogramma*", il "*Piano di manutenzione dell'opera o delle sue parti*", nonché 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 **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.

ART. 9 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 La Ditta Attuatrice assume 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 e precisamente:

a) spazi di sosta o di parcheggio;

b) pubblica illuminazione;

c) spazi di verde attrezzato.

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.

3 I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1986 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 alla Ditta Attuatrice, della cui occorrenza la Ditta Attuatrice 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 alla Ditta Attuatrice, il Comune può realizzarle direttamente in danno alla Ditta Attuatrice, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui al successivo art. 15 (Cauzione OO.UU.) con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta Attuatrice.

7 La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.

8 Le opere di urbanizzazione la cui gestione compete al AGSM Verona s.p.a. , in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale, potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte dalla Ditta Attuatrice previa autorizzazione dell'ente gestore, anche relativamente ai seguenti casi:

a . impianti del gas metano per le parti all'esterno dell'ambito dei PUA;

b . impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito dei PUA;

c. impianti di distribuzione energia elettrica all'esterno dell'ambito dei PUA;

d. interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.

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

9 Per le opere di urbanizzazione la cui gestione compete ad Acque Veronesi, l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Referente Lavori di Acque Veronesi con almeno 15 giorni di anticipo utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente.

Inoltre Acque Veronesi, successivamente alla realizzazione delle reti, effettuerà :

-l'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica;

-la verifica tecnica della rete fognaria.

I costi delle operazioni sono a carico del Richiedente e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica utilizzando l'apposita modulistica

reperibile sul sito dell'Ente. La trasmissione della richiesta potrà avvenire secondo le modalità previste dall'Ente. Dovranno inoltre essere consegnati all'ufficio referente gli elaborati grafici in formato ".shp" (shape file) per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

ART. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO

1 In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce il diritto del soggetto attuatore e suoi aventi causa di ottenere lo scomputo dell'importo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio e determinati come da prospetto che segue.

2 Per l'importo preventivato nel quadro economico allegato al PUA in oggetto (TAV. 14) per la realizzazione delle OOUU, pari a € 48.285,33 (Euro Quarantottomiladuecentoottantacinque/33) iva esclusa.

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 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, in sede di collaudo, si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellare è superiore all'importo delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate, il soggetto attuatore dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio.

5 In tal caso lo svincolo della garanzia fidejussoria di cui all'art. 15 (Cauzione OO.UU.) è sospeso sino alla data di versamento dell'importo corrispondente al conguaglio dovuto.

COMMI 6 e 7 SE PREVISTO DAL PUA:

6 L'art.20-"Dotazione minima di servizi" delle NTA del PI quantifica la dotazione minima di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e, insieme agli articoli 15-"Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici" e 24-"Criteri per la determinazione della quota di monetizzazione sostitutiva", disciplina la modalità di monetizzazione.

ART. 11 – 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 Ditta attuatrice che dall'Amministrazione Comunale.

2 Variazioni di importi rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa le opere di urbanizzazione TAV. 14, non possono essere approvati fatta eccezione per le varianti per perizie suppletive di importo non superiore al 10% del costo complessivo risultante dal quadro economico. Varianti che eccedano tali importi richiedono la presentazione di una Variante al PUA (e relativa nuova convenzione).

ART. 12 – CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta attuatrice 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._____	MM. NN.	mq
AREE PARCHEGGIO P2	160		576,00 mq
VERDE	160		130,83 mq
TOT.			**706,83 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.

2 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.

3 La Ditta Attuatrice inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 9 (Esecuzione opere di urbanizzazione) e le modalità del successivo art. 21 (verde di mitigazione VM), si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)" per complessivi mq. 315,73 sulle aree all'interno dei singoli lotti concorrenti alla determinazione di quota VS e, per sé successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative

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

ART. 13 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1 La Ditta Attuatrice si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui al precedente art.12 (Impegno di / cessione e vincolo delle aree di urbanizzazione) dopo il collaudo con esito favorevole. La ditta Attuatrice si impegna inoltre a proprie cura e spese a perfezionare il trasferimento delle aree descritte all'articolo 12 mediante atto notarile contestualmente alla consegna.

2 Le relative spese contrattuali sono a carico della ditta esecutrice.

ART. 14 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1 Il Soggetto Attuatore si impegna per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli oneri 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. 15 – 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 € 58.425,25 (Euro Cinquantottomilaquattrocentoventicinque/25) inclusa iva pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 9

(Esecuzione opere di urbanizzazione), giusta fidejussione emessa da _____ in data _____.

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

ART. 16 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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.

2 Il soggetto attuatore si impegna a chiedere al comune la designazione del collaudatore/dei collaudatori in corso d'opera/finale; a seguito della designazione

formalizzata dal Comune, il soggetto attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico e trasmette il relativo contratto al comune designante.

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. 15 (Cauzione OO.UU).

I costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione non possono essere inseriti tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

4 La conclusione dei lavori è attestata rispettivamente da:

- per le opere di urbanizzazione (OO.UU), dalla comunicazione di fine lavori;

5 Ai prescritti atti di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 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, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

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

6 Nel certificato di collaudo il collaudatore approva anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, effettivamente riconoscibili, e dal contributo di sostenibilità per l'opera pubblica.

7 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 ed esecutivo dell'opera pubblica a sostenibilità.

Al collaudo dovrà essere allegata asseverazione di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. ____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. La Ditta Attuatrice 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 verifiche.

8 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 RUP, al soggetto attuatore ed alla Commissione del Comune per la determina Dirigenziale di approvazione.

Il soggetto attuatore e il RUP si impegnano espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino degli eventuali difetti costruttivi riscontrati.

9 In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "*non collaudabilità*" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al soggetto attuatore; il comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.

10 Ai sensi del precedente art.12 (Impegno /cessione / vincolo delle 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 notarle della cessione a 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.

11 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.

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, entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo.

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 eccùà

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

15 A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio indisponibile del comune, il Comune autorizza i rispettivi svincoli delle garanzie fidejussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi non definiti connessi con gli obblighi posti a carico del soggetto attuatore con la presente convenzione.

16 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.

ART. 17 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

1 Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo e fino alla consegna, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione e all'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico del soggetto attuatore.

2 Il soggetto attuatore, con la stipula della presente convenzione, nelle more di cessione al comune a seguito del collaudo favorevole, 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.

ART. 18 – 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 edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 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 edilizio; 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; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera.

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.

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. 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 di progetto; la penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 19 – COMMISSIONE DI VIGILANZA DEL COMUNE

1. Il soggetto attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione definitiva per le OOUU e esecutiva per le OOSS, affidamento e realizzazione, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione.
2. In particolare, il soggetto attuatore riconosce al Comune il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere e di sostituirsi in caso d'inerzia.
3. Il Comune, con la collaborazione dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune si riserva di individuare la Commissione dell'alta vigilanza composta di minimo tre membri la quale potrà, tra i compiti attribuitigli dall'ordinamento comunale:

   a) esercitare il ruolo di referente comunale nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva delle OOSS e l'esecuzione dei lavori;

   b) svolgere le funzioni di vigilanza sul rispetto dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici previsti dalle norme vigenti e dalla presente convenzione;

   c) sovrintendere il collaudatore durante la sua attività, rilasciare il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;

   d) rilasciare al competente settore urbanistico i nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;

   e) segnalare al responsabile del procedimento urbanistico/edilizio, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'ultimazione delle opere;

   f) segnalare al responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in caso di difformità o varianti rispetto al progetto definitivo/esecutivo eseguite senza titolo abilitativo;

g) coordinare con la Direzione Patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

ART. 20 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1 Il Dirigente del 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. ____ del _____.

2 Il certificato di agibilità degli edifici potrà essere rilasciato solo dopo la determina del Dirigente del Coordinamento Progettazione Urbanistica Attuativa di approvazione del collaudo definitivo.

3 Qualora la progettazione e i relativi permessi di costruire delle opere di urbanizzazione o i crono programma di attuazione prevedano 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 il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ricompresi nello stralcio funzionale.

ART. 21 - 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. 315,73, localizzata all'interno della superficie fondiaria e distribuita nei lotti secondo la seguente tabella:

N. LOTTO 69	mq.1.323,17 sup lotto edif. privato	di cui mq. VM	315,73	

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.

ART. 22 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1 Il piano ha efficacia per dieci anni dalla data di entrata in vigore.
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. 23 - 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. 24 – REGIME FISCALE

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

ART. 25 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

1 La ditta Attuatrice 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

LA DITTA ATTUATRICE

IL NOTAIO