

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. Anna Grazi, nata a Rovigo (RO), il 3 gennaio 1960, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica, P.E.B.A. ed in rappresentanza del **Comune di Verona** (di seguito "**Comune**") con sede in Verona, Piazza Brà n. 1 - codice fiscale 00215150236, ove domicilia per la carica, tale nominata con Decreto del Sindaco n.159 del 29 aprile 2025 ed autorizzata alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nonché in forza di delibera della Giunta Comunale n.1135 dell'11 novembre 2025, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allegano al presente atto sotto le lettere "**A**" e "**B**",

dall'altra

2) **Marcellino Ferrari**, nato a Verona il 10.01.1970, residente a Buttapietra (Vr) in via Isola della Scala 33 nella sua qualità di Legale Rappresentante della ditta **BON MARCHE' Srl** con sede in Castel d'Azzano (Vr) in Via Scuderlando 81 p. iva e c.f. 02605580238;

3) **Isolina Valle**, nata a Verona il 10.04.1946, residente a Verona in via Golosine 160 nella sua qualità di Legale Rappresentante della società **IMMOBILIARE S. STEFANO Srl**, con sede a Verona, in via Golosine 160 – p. iva e c.f. 04180510234.

Le parti come sopra individuate nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità "**Soggetto Attuatore**".

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

PREMETTONO

- che il Soggetto Attuatore è proprietario degli immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto Comune come riportato all'art. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA' del presente atto;
- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 03 luglio 2025 e PI approvato con D.C.C. n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti);

- che con atto in data 02/02/2024, rep. n. 49028, racc. n. 36695, del Notaio Emanuele De Micheli in Verona, registrato a Verona il 07/02/2024 al n. 3774 , trascritto a Verona in data 07/02/2024 , R.G. 4977 , R.P. 3716, il Soggetto Attuatore ha stipulato con il Comune l'accordo pubblico privato ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. relativo alla Scheda Norma n. RA 13-270 , ricadente in via F. Gioia e, in attuazione di detto accordo, in data 26/07/2023 P.G. IIUG SUPRO 0369607 ha presentato domanda per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 719_RA13-270 , denominato "GIOIA 2", sito in via F. Gioia;
- che con Delibera di Giunta Comunale n.902 del 17 settembre 2024 è stato approvato in Linea Tecnica il progetto dell'opera pubblica denominato "VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO FRA LA ROTATORIA DELLO SVINCOLO NORD DELLA ZAI VIA VIGASIO E LA 1^2^ TRAVERSA DI VIA F. GIOIA" con annessa la Convenzione Quadro che ne coordina e disciplina la realizzazione, sottoscritta anche dal Soggetto Attuatore della presente;
- che la Giunta comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con deliberazione n.1135 dell'11 novembre 2025 corredata di allegati ai quali si rimanda, ha definitivamente approvato il PUA n. 719_RA13-270, denominato "GIOIA 2" ed il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica;
- che la presente convenzione è sottoscritta nel termine fissato nella delibera di approvazione.

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ'

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La presente convenzione, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, dell'accordo di pianificazione evidenziato in premessa, e degli impegni assunti per la realizzazione dell'Opera Pubblica in premessa citata, in coordinamento con i soggetti attuatori delle Schede Norma 11-B1-RA45, SN 13-B1, SN 37-B1-RA44, RA13-270, di cui allo schema di Convenzione Quadro approvato con DGC 902/2024, disciplina i rapporti giuridici e pattizi tra Comune ed il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/90 e s.m.i.
3. Il Soggetto Attuatore, come sopra individuato, dichiara sotto la propria responsabilità di essere proprietario e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente convenzione, ciascuno in ragione dei seguenti e rispettivi diritti:

N. di ordine	Ditta intestataria	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
1	Imm.re S. Stefano srl (quota 50%)	366	51-53	4.174 mq
2	Bon Marchè srl (quota 50%)			
TOTALE				4.174 mq

4. Il Soggetto Attuatore dichiara che sui suddetti beni immobili di proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti penali, civili o amministrativi, né servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire o ritardare l'attuazione del PUA e dell'opera pubblica prevista.

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

1. Le parti danno atto altresì che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, daranno esecuzione non solo a quanto pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nel rispetto delle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.
3. Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì, per la parte di propria spettanza, a dare esecuzione del contenuto della Convenzione Quadro di cui all'art.1 per la realizzazione dell'Opera Pubblica, ed in particolare per quanto riguarda lo "Stralcio 2" come identificato nell'elaborato OP-PL-02 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO REV C.
4. Il Soggetto Attuatore in particolare prende atto dell'importanza che assume la garanzia ovvero il deposito che dovrà prestare ai fini della corretta esecuzione delle sue obbligazioni atte a finanziare la realizzazione di opere pubbliche e quindi destinate al godimento della collettività, a cui per altro il presente atto è finalisticamente preordinato.
5. Il Soggetto Attuatore, quindi, assume per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione, nella piena consapevolezza che è in una situazione economico finanziaria tale da permettergli di dare corso a quanto statuito, e quindi di chiedere ed ottenere la predetta garanzia ovvero in luogo della stessa, di poter provvedere al deposito della somma corrispondente
6. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i.. Dichiara altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei

soggetti di cui all'art. 80, comma 3 del medesimo Codice dei Contratti.

7. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i..
8. Il Soggetto Attuatore si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie.
9. 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 che non sussistano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto, mediante acquisizione di apposita autocertificazione resa ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 da allegare obbligatoriamente al contratto di appalto.
- 10 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 8 o sussistessero a loro carico condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
11. Fermo restando altre cause di risoluzione, poiché in data 14 novembre 2025 è stata richiesto l'aggiornamento documentale informativo antimafia ai sensi dell'art. 92, commi 2 e 3, del D.Lgs.n. 159/2011, essendo trascorsi i termini ivi previsti, si procede alla stipula della presente convenzione che 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 D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. dovessero intervenire condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
12. Ferme restando altre cause di risoluzione, la presente convenzione sarà risolta di diritto ai sensi

e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, qualora - prima della fine dei lavori - a carico del Soggetto Attuatore o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i., intervengano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

13. In caso di violazione da parte del Soggetto Attuatore di obblighi diversi da quelli di cui al precedente comma 8 il Comune si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

14. Nei casi di risoluzione che precedono, salve diverse clausole pattizie previste dalla presente convenzione, si applicano - in quanto compatibili - il Codice dei Contratti ed i provvedimenti di attuazione ed il Codice Civile.

ART. 3 - OPERA PUBBLICA - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

1. Con DGC 902/2024 è stato approvato in Linea Tecnica il progetto dell'Opera Pubblica denominata "VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO FRA LA ROTATORIA DELLO SVINCOLO NORD DELLA ZAI VIA VIGASIO E LA 1^a-2^a TRAVERSA DI VIA F. GIOIA", attuabile anche per stralci. Con tale delibera è stato approvato lo Schema di Convenzione Quadro sottoscritto dai Soggetti Attuatori delle schede norma n. 13/B1/B1, n.37/B1- RA44, n. 11B1-RA45 e n. RA13/B1-270, direttamente coinvolti per la realizzazione della stessa.

2. Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il Soggetto Attuatore della scheda norma n. RA13/B1-270 in attuazione delle previsioni dell'art. 157 - Contributo di Sostenibilità delle NTO del PI, in ragione della SUL e delle destinazioni d'uso previste dal PUA si impegna a contribuire al finanziamento o alla realizzazione diretta dell'opera pubblica di cui al comma 1 previste dal PI per l'importo di € 253.310,00; (*diconsi euro duecentocinquantatremilatrecentodieci*).

3. Ai sensi dell'art.7 dell'accordo di pianificazione sottoscritto in data 02 febbraio 2024, tale contributo di sostenibilità è confermato per la realizzazione dell'opera pubblica di cui al comma 1 inclusi tutti gli oneri ed adempimenti necessari e, come precisato nello Schema di Convenzione Quadro, "*....previa produzione di polizza fideiussoria a garanzia dell'importo del contributo dovuto...*" .:-

4. Il Soggetto Attuatore ha depositato la garanzia fideiussoria rilasciata da _____, in data _____, di € 253.310,00 (*diconsi euro duecentocinquantatremilatrecentodieci*), di importo pari al 100% della sostenibilità dovuta ed alla quota parte per la realizzazione dell'Opera Pubblica di cui al comma 1, come definita all'art.5 "Ripartizione dei costi" dello schema di Convenzione Quadro allegato alla DGC 902/2024.

5. L'utilizzo integrale della quota di sostenibilità verrà esattamente verificata dal Comune in sede di approvazione del collaudo definitivo dell'opera pubblica in relazione al valore effettivo della stessa, come effettivamente realizzata, contabilizzata e collaudata.
6. Qualora il valore effettivo dell'opera realizzata, come risultante dal provvedimento di approvazione del collaudo, risultasse inferiore all'importo residuo del contributo di sostenibilità come sopra indicato per la quota parte, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere la differenza entro e non oltre 30 giorni dalla notifica del provvedimento di approvazione del collaudo. Con la comunicazione dell'approvazione del collaudo e dopo il pagamento dell'eventuale conguaglio del contributo di sostenibilità rispetto al valore dell'opera, si provvederà allo svincolo della garanzia fideiussoria, con l'esclusione della cauzione relativa agli oneri connessi al procedimento espropriativo eventualmente in corso di svolgimento. Lo svincolo della garanzia fideiussoria per tali oneri potrà avere luogo solo una volta concluso il procedimento stesso, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.
- In ogni caso il Soggetto Attuatore, nei limiti di quanto dovuto a titolo di contributo di sostenibilità, si fa garante del valore dell'opera pubblica secondo la ripartizione dei costi di cui all'art.5, della Convenzione Quadro.
8. Il soggetto attuatore dà atto che per la realizzazione dell'opera pubblica risulta necessario acquisire alcune aree di proprietà di soggetti terzi, mediante procedimento espropriativo da svolgersi a cura del Comune ed a spese dei soggetti attuatori delle schede norma coinvolte, come meglio indicato e precisato nel Piano Particellare del progetto dell'opera pubblica e nella Convenzione Quadro;
9. Al riguardo, il Soggetto Attuatore unitamente agli altri soggetti attuatori delle schede norma coinvolte, con riferimento alla procedura espropriativa, si impegna a:
- a. inviare formale e motivata dimostrazione di non essere stato in grado di acquisire le aree necessarie direttamente dai soggetti proprietari;
 - b. contribuire mediante la fideiussione di cui al comma 4) a tutti gli oneri economici (comprese, a titolo esemplificativo, le spese inerenti e conseguenti la stipula dei contratti di trasferimento della proprietà e l'emissione dei decreti di esproprio, le spese per le notificazioni e le pubblicazioni previste dalla normativa, eventuali spese giudiziali ed indennizzi vari) correlati alle acquisizioni ed occupazioni delle aree di proprietà privata che risulteranno necessarie ai fini della realizzazione dell'opera pubblica;
 - c. formulare le proprie deduzioni, sotto il profilo tecnico-progettuale, alle osservazioni che verranno eventualmente prodotte dai soggetti espropriandi;
 - d. anticipare al Comune per la propria quota parte le somme necessarie, dopo l'intervenuta efficacia della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ed entro 10 giorni (dieci) dalla semplice richiesta del Comune (Ufficio Espropri), fermi restando i successivi versamenti dovuti, sulla base delle somme definitive (eventualmente stabilite in esito ad un giudizio

- insorto nell'ambito della legittima procedura espropriativa);
- e. garantire la propria presenza (in particolare, a mezzo del tecnico incaricato di redigere il frazionamento) in sede di immissione in possesso delle aree interessate, ai fini della precisa delimitazione delle stesse;
 - f. procedere, a propria cura e spese, alla redazione del frazionamento dei beni immobili interessati (compresa, ove necessaria, la contestuale identificazione al N.C.E.U degli enti urbani);
 - g. tenere indenne il Comune da qualunque assunzione di spesa inerente e conseguente il procedimento compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.
10. La garanzia fideiussoria di cui al precedente comma potrà, con atto dirigenziale del Comune, essere ridotta su richiesta del Soggetto Attuatore in misura proporzionale alle fasi di realizzazione dell'opera pubblica ed agli stati di avanzamento qualora le predette fasi siano previste dal progetto approvato; alla richiesta di svincolo parziale dovrà essere allegata la contabilità del Direttore Lavori, approvata dal RUP e vistata dal collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera e finale, fermo restando quanto precisato con riferimento agli oneri espropriativi.

ART. 4 – OPERA PUBBLICA A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ. DISCIPLINA APPLICABILE. FINE LAVORI E COLLAUDO

1. Il Soggetto Attuatore, dà atto che la realizzazione dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità è assoggettata alla disciplina del Codice dei Contratti; il Comune individua formalmente il collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera e finale ai sensi dell'116, comma 4-bis del D. Lgs. 36/2023 che verrà successivamente incaricato dal Soggetto Attuatore. Pertanto, in qualità di stazione appaltante insieme agli altri soggetti attuatori, il Soggetto Attuatore dovrà attenersi alle procedure previste dal D.Lgs n.36/2023 che all'art.226 richiama l'applicazione del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i., riferibile al caso in specie, e a tutti gli adempimenti necessari e disciplinati nell'Accordo Quadro, tenendo sollevato il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei lavori fino alla presa in consegna degli stessi da parte del Comune.
2. Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al RUP, al collaudatore, agli uffici comunali competenti ed agli Enti gestori, l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte degli stessi. Durante la realizzazione dei sottoservizi dell'opera pubblica saranno altresì predisposte le reti degli ulteriori sottoservizi delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, necessari all'infrastrutturazione delle aree del comparto di via Gioia, oggetto dei Permessi a costruire delle OOUU dei PUA ed a onere dei soggetti attuatori coinvolti. Il Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali

atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere, in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc.).

3. La conclusione dei lavori è attestata dal verbale, sottoscritto in contraddittorio fra il Soggetto Attuatore, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera e finale, il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice dei lavori; il tutto corredato della documentazione necessaria. Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche. Nel caso di esproprio, copia del certificato di fine lavori dovrà essere trasmessa alla Direzione Patrimonio Espropri - Ufficio Espropri e all'U.O. Estimo Beni Pubblici - con l'indicazione delle aree non utilizzate per la realizzazione dell'opera pubblica - ai fini delle attività di rispettiva competenza.
4. Il concessionario dei pubblici servizi effettuerà la presa in carico delle reti di propria competenza, a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera, corredato degli allegati previsti dall'Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.
5. Il Soggetto Attuatore e il RUP si impegnano espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore tecnico-amministrativo in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché a ripristinare tempestivamente gli eventuali difetti costruttivi riscontrati.
6. In caso di inadempimento dell'impegno di collaborazione e assistenza, il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore; il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.
7. A seguito della presa in consegna anticipata e messa in esercizio:
 - in caso di avvenuta cessione delle aree, comporta l'automatica riconsegna delle stesse e presa in carico delle opere da parte del Comune;
 - in caso di impegno di cessione delle aree, necessita di perfezionamento catastale e notarile della cessione a cura e spese del Soggetto Attuatore, a seguito del quale avverrà la presa in carico delle stesse e delle opere realizzate da parte del Comune.
8. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, ad eccezione delle aree private vincolate ad uso pubblico.
9. A seguito dell'approvazione del collaudo e comunque trascorsi due anni dal deposito del verbale di collaudo, il Comune autorizza gli svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia. Tra questi, gli importi non definiti in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi a carico del Soggetto Attuatore, il pagamento della parcella del collaudatore, l'importo per la manutenzione delle aree verdi valutato nel Piano delle

manutenzioni fino allo scadere dell'anno solare in corso.

ART. 5 - DATI STEREOMETRICI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	4.175 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	3.896 mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	165 mq
AREE PARCHEGGIO P2	787 mq
VERDE di P2	316 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U2/U3	1.984 mq

ART. 6 - PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI: SUPERFICIE PERMEABILE E DENSITÀ ARBOREA

1. In attuazione del PI, il PUA prevede la seguente dotazione degli standard ecologico ambientali come parametrati dalle NTO del PI, riportata nella tavola "7.1.D - DATI" e di seguito riassunti:

Superficie Permeabile territoriale (SPt)	1.170 mq		
Superficie Permeabile fondiaria (SPf)	1.170 mq		
Densità Arborea (DA)	Totale n. 38	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n. 5 n. 33
Densità Arbustiva (DAr)	Totale n. 36	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n.// n. 36

2. L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali previste dal PUA dovranno essere documentate dal Soggetto Attuatore e verificate in sede di collaudo:
- a) per le aree pubbliche e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, secondo i parametri di norma, prima del

rilascio del permesso di costruire. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione a carico del Soggetto Attuatore per la quota non realizzata e con le stesse modalità;

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

ART. 7 - CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

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

	Fg.	Mapp.	Superficie catastale mq	Superficie reale mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	366	221	164 mq	164 mq
AREE PARCHEGGIO P2			97 mq	97 mq
VERDE di P2			16 mq	16 mq
TOTALE			277 mq	277 mq

oggetto di frazionamento n.2025/261430 del 6 ottobre 2025, che il Soggetto Attuatore ha tracciato a propria cura e spese delimitando le suddette aree da cedere con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione e' riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti agli atti della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica.

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

2. In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici cedute potranno variare minimamente. In tal caso in sede di approvazione del collaudo, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a proprie cure e spese al perfezionamento del frazionamento e della cessione, tramite atto notarile, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non

potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

3. Il Soggetto Attuatore in sede di rilascio del PdC del manufatto edilizio, si impegna a vincolare all'uso pubblico, a propria cura e spese, le seguenti aree interne all'area fondiaria di cui alla TAVOLA 7.4.A CESSIONI E VINCOLI:

	Fg.	Mapp.	Superficie catastale mq	Superficie reale mq
AREE PARCHEGGIO P2	366	51/p	690 mq	690 mq
TOTALE			690 mq	690 mq

oggetto di frazionamento a propria cura e spese.

4. In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici vincolate all'uso pubblico potranno variare minimamente. In tal caso in sede di deposito del certificato di regolare esecuzione, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a proprie cure e spese al perfezionamento del frazionamento e del vincolo tramite atto notarile, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.
5. Per le aree cedute con il presente atto, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in carico delle opere al Comune le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione. La presa in carico avverrà con l'approvazione del collaudo. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune.
6. Il Soggetto Attuatore per sé, successori e aventi causa, si impegna a costituire a favore del Comune vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)" sulle aree all'interno dell'UMI concorrenti alla determinazione di quota Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), fermi sempre gli obblighi e le modalità di cui all'art. 13 - MONETIZZAZIONE AREE E OPERE E DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM).
7. Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di cessione / vincolo di uso pubblico sono libere da inquinamenti, servitù, pesi e altre limitazioni di qualsiasi genere, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o da diritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate. Dichiara inoltre, l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose.

ART. 8 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA approvato con deliberazione della Giunta comunale n.1135 dell'11 novembre 2025, coordinato con il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'Opera Pubblica a contributo di sostenibilità, approvato in Linea Tecnica con

delibera di Giunta comunale n.902/2024, che ha costituito riferimento per il coordinamento tra le Schede Norma coinvolte e la cui realizzazione avviene in luogo del versamento del contributo di sostenibilità.

2. A seguito del rilascio del permesso di costruire del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, si impegna comunque, ad adeguare la fase esecutiva del progetto delle opere di urbanizzazione alle eventuali modifiche derivanti dall'approvazione in Consiglio comunale del progetto dell'opera pubblica in variante al P.I ed in particolare a coordinare la realizzazione delle reti dei sottoservizi da realizzare lungo il nuovo asse stradale.
2. Le modifiche saranno esclusivamente correlate ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi, o su specifica richiesta del Comune. Nell'ipotesi in cui tali modifiche avessero incidenza su aree di proprietà privata, dovranno essere applicate le norme che disciplinano il procedimento espropriativo.
3. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere adeguato, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.
4. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento da parte del Soggetto Attuatore deve avvenire con regolarità e continuità, anticipatamente o comunque contestualmente alla costruzione o alla ristrutturazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

ART. 9 - ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 170 del 17/07/2025 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del PUA, con le modalità di cui ai successivi art. 21 - OO.UU. - FINE LAVORI E COLLAUDO e art. 24 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI.

ART. 10 - CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE

1. Il Soggetto Attuatore, in base alla specifica documentazione agli atti del PUA, ai sensi dell'art. 240, comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., anche sulla scorta delle indagini geologiche e geotecniche preliminari nonché di indagini storiche, effettuate sugli immobili compresi nell'ambito d'intervento e su quello di sedime dell'opera pubblica, conferma che il sito oggetto d'intervento:
 - non è contaminato e non è da considerarsi un "sito con attività in esercizio" o un "sito dismesso"
2. In eccezione agli impegni che precedono è sempre consentito, sulla base delle previsioni di legge e delle indicazioni delle autorità competenti, il rilascio di titoli edilizi inerenti o conseguenti agli interventi ambientali sopra richiamati e l'esecuzione dei relativi lavori.

3. Qualora nel corso dei lavori si rendesse necessario intervenire al fine di rimuovere vizi occulti non rilevati in sede di verifica preventiva (ad esempio presenza di ordigni bellici, bonifiche per presenza di contaminazioni o rifiuti interrati, ecc.), il Soggetto Attuatore si obbliga ad effettuare le operazioni di bonifica a propria cura e spese tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere al riguardo.

ART. 11 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA A SOSTENIBILITÀ A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO - PROCEDURA APPLICABILE

1. Il Soggetto Attuatore, sulla base dei valori esposti nei quadri economici di progetto, dichiara che il valore stimato dei lavori, servizi e forniture previsto dal PUA, basato sull'importo totale al netto dell'IVA è complessivamente pari ad Euro (*diconsi Euro 454.121,03*), così articolato:
 - importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento Euro 200.811,03;
 - importo, in quota parte, dell'opera a sostenibilità Euro 253.310,00;
2. Il Soggetto Attuatore dà atto che il valore delle opere di urbanizzazione primaria funzionali di cui al comma 1 non raggiunge la soglia di rilevanza europea di cui all'art. 14, comma 1 del D.Lgs. n.36/2023 e s.m.i., e pertanto, esclusivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, si avvale della deroga di cui all'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
3. Il Soggetto Attuatore, in tutti i casi in cui non opera la deroga prevista dall'articolo 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si impegna ad applicare le disposizioni del vigente Codice dei contratti ~~D.Lgs. n.36/2023 e s.m.i.~~ all' per l'aggiudicazione dei contratti di cui al precedente primo periodo.

ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI

1. Richiamato l'art. 1 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ, il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito al precedente art. 8 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA, per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio dell'UMI, delle opere di urbanizzazione primaria; nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti, ad eccezione della fornitura e posa cavi elettrici, come elencate all'art. 18 delle NTO del PI ed in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed agli elaborati del PUA approvato.
2. Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere, secondo i decreti attuativi della Legge 02/02/1974 n. 64 e s.m.i. e nel rispetto delle norme armonizzate europee e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili.
3. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e dalla L. 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i. e dalla L.R. n. 16 del 12 luglio 2007 sull'eliminazione delle barriere

architettoniche.

4. Tutte le opere dovranno essere conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal PUA e dai successivi progetti definitivi ed esecutivi approvati dal Comune.
5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo la previsione temporale in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
6. Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile al Soggetto Attuatore, il Comune, previa diffida ad adempiere, può realizzarle direttamente in danno al predetto Soggetto Attuatore, avvalendosi della cauzione di cui al successivo art. 18 - OO.UU. - CAUZIONE, comprendendo tra le spese anche quelle di eventuale riprogettazione, le spese di procedimento e l'IVA.
7. Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare all'Amministrazione comunale e agli Enti gestori, secondo le rispettive modalità, almeno 15 gg prima, la data di inizio dei lavori, il nominativo del professionista abilitato, incaricato della Direzione dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, nonché provvedere all'affidamento dell'incarico al collaudatore in corso d'opera e finale nei modi e nei termini stabiliti dal Comune. Il Soggetto Attuatore si impegna, in fase esecutiva, a coordinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione intra ambito con le opere di urbanizzazione extra ambito progettate dal competente concessionario dei pubblici servizi.
8. Il Direttore Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al collaudatore, unitamente ai rappresentanti degli Enti gestori dei pubblici servizi, l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentirne la verifica.
9. Le opere di urbanizzazione extra ambito la cui realizzazione e gestione compete al concessionario dei pubblici servizi (in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale), sono di norma progettate e realizzate, con oneri a carico del lottizzante, da parte del concessionario dei pubblici servizi. Potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte del Soggetto Attuatore, previa autorizzazione in deroga dell'Ente gestore espressa in sede di emissione del parere di competenza, in casi di estensioni limitate, in continuità con le opere intra ambito e comunque senza intaccare le reti esistenti ed in servizio. Per le opere non direttamente realizzate dai gestori, la vigilanza sarà effettuata secondo le modalità di cui al successivo art. 19 - VIGILANZA DEL COMUNE.
10. Il concessionario dei pubblici servizi, successivamente alla realizzazione delle reti ed al collaudo impiantistico delle stesse, effettuerà il collegamento delle reti realizzate direttamente dal lottizzante alle reti esistenti e la messa in esercizio delle stesse. I costi di tali operazioni sono a carico del Soggetto Attuatore e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso, previa richiesta specifica, utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito del concessionario. Dovranno inoltre essere consegnati ai concessionari dei pubblici servizi gli

elaborati grafici di AS-BUILT nel formato richiesti dagli uffici ed Enti gestori su base georeferenziata per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

ART. 13 - MONETIZZAZIONI AREE E OPERE E DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM)

1. Il Soggetto Attuatore non potendo reperire all'interno dell'ambito di PUA una parte delle aree – per la realizzazione delle opere a parcheggio pubblico P2 ed a verde secondo quanto indicato negli elaborati di PUA, provvede alla monetizzazione sostitutiva delle opere di urbanizzazione non realizzate e della superficie non ceduta (mq.375 P2 + mq.444 di Verde) mediante il versamento della somma di €.115.074,00 (*diconsi Euro centoquindicimilaesettantaquattro*), così calcolata in base ai disposti della D.G.C. n. 334 del 12 settembre 2012 in quanto applicabile:

DESTINAZIONE	mq	AREA Valore € 70/mq	OPERA Valore P2 64 €/mq	OPERA Valore verde 76 €/mq	TOTALE
Parcheggio pubblico P2	375	€ 26.250,00	€ 24.000,00	///	€ 50.250,00
Verde	444	€ 31.080,00	///	€ 33.744,00	€ 64.824,00
TOTALE	819				€ 115.074,00

2. Il Dirigente prende atto che detta somma è stata versata tramite sistema PagoPA in favore del Comune con la seguente causale “*Monetizzazione standard quota Parcheggio P2 e verde- PUA n. 719_RA13-270 denominato GIOIA 2*” come da indicativo di riscossione n. _____ del _____ e ne dà quietanza.

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

1. Il Soggetto Attuatore dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente art. 11 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA A SOSTENIBILITÀ - PROCEDURA APPLICABILE, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, deroga dalle procedure di affidamento del Codice dei Contratti ed è conseguentemente disciplinata dalle clausole pattizie della presente convenzione. Il Soggetto Attuatore è tuttavia tenuto ad acquisire apposito CIG ai fini della tracciabilità di tutti i pagamenti inerenti le opere di cui trattasi, anche ai fini della consuntivazione in fase di collaudo.

2. Il Soggetto Attuatore, richiamati gli impegni di cui al precedente art. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE, si impegna ad affidare i lavori, i servizi e le forniture:
 - ad operatori economici rispetto ai quali non sussistano cause di esclusione ai sensi dell'art. 80 del Codice dei Contratti, da accertare mediante autocertificazione;
 - ad operatori economici in possesso dei requisiti tecnici e professionali previsti dall'ordinamento per le singole fattispecie di affidamento;
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei contratti di affidamento una clausola risolutiva espressa nel caso gli operatori economici affidatari non abbiano o perdano i requisiti di cui al comma 2.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad applicare pattiziamente e consensualmente, in quanto applicabile, il Codice dei Contratti ed i provvedimenti attuativi nei confronti del Comune, con riferimento a:
 - Collaudo ed accettazione delle opere da parte del Comune.

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

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

ART. 16 - VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, potranno essere proposte sia dal Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione comunale e dovranno essere approvate secondo le procedure applicabili del Codice dei Contratti e, nei casi di deroga previsti dalla presente convenzione, secondo il D.P.R. n. 380/2001 s.m.i..
2. Qualora la variazione delle singole categorie di opere (primarie, a contributo) comporti uno scostamento superiore al 10% rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa (o quadro

economico) approvato in sede di PUA, la predetta variazione costituirà anche variante al PUA con obbligo di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

3. Il Soggetto Attuatore si impegna, qualora la variante approvata comporti una maggiore spesa, ad integrare la garanzia fideiussoria ai fini dell'approvazione della variazione;
4. Qualora per il progetto dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità, di cui al precedente art.3 venissero approvate delle varianti in corso d'opera interferenti con le presenti opere di urbanizzazione primarie, il soggetto attuatore si impegna a recepirle a proprie cura e spese.

ART. 17 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

1. In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e suoi successori ed aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo del valore - al netto di IVA - delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito e delle opere di urbanizzazione secondaria (qualora presenti), dell'onere sicurezza e della parcella del collaudatore, dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio. In via presuntiva l'importo da scomputare, salvo conguaglio, è quello derivante dal quadro economico del progetto allegato al PUA, pari a Euro 200.811,03 (*diconsi Euro duecentomilaottocentoundici e tre cent*).
2. Ai sensi della L.R. n. 11/2004 art. 31, comma 11, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi.
3. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi effettivi sostenuti dal Soggetto Attuatore rispetto agli oneri di urbanizzazione in quanto, ai sensi dell'art. 20, comma 17, delle NTO del PI, i PUA devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento.
4. Nel caso in cui si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellari sia superiore al valore delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa dovranno procedere al versamento della differenza, a titolo di conguaglio, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune.

ART. 18 - OO.UU. - CAUZIONE

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi tutti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali:
 - cauzione di Euro 238.096,93 (*diconsi Euro duecentotrentottomilanovantasei e novantatre cent*) pari al 100% (cento per cento) del quadro economico delle opere di urbanizzazione

primaria funzionali di cui al precedente art. 11 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA A SOSTENIBILITÀ A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO - PROCEDURA APPLICABILE, giusta fidejussione emessa da _____ in data _____ ;

2. 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.
3. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.
4. Per ulteriori 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 e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.
5. Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. Qualora il Soggetto Attuatore lo richiedesse, è fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione di concedere la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fideiussione 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. La riduzione non può in ogni caso superare l'ottanta per cento del valore delle opere. Lo svincolo della garanzia fideiussoria degli oneri connessi al procedimento espropriativo eventualmente in corso di svolgimento potrà avere luogo solo una volta concluso il procedimento stesso, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.
6. Qualora in sede di successiva approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione vengano valutate limitate e giustificate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informativi del PUA tali per cui il valore delle opere risultasse superiore all'importo sopra garantito, la polizza fideiussoria dovrà essere adeguata entro 30 giorni dalla richiesta e comunque entro la data di rilascio del titolo abilitativo.

ART. 19 - VIGILANZA DEL COMUNE

1. Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza avvalendosi del collaudatore e riconosce al Comune il potere di impartire direttive e di sostituirsi in caso di inerzia in tutte le fasi dalla progettazione definitiva alla consegna delle opere realizzate.
2. Il Comune, anche con la collaborazione dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto delle modalità e dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 20 – OO.UU.: INCARICO DEL COLLAUDATORE ED ACCOLLO DELLE SPESE DI COLLAUDO

1. Ai sensi dell'art. 1273 del Codice Civile, il Soggetto Attuatore ed il Comune convengono consensualmente che il collaudatore tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali viene individuato dal Comune ed incaricato dal Soggetto Attuatore secondo le procedure di affidamento del codice dei contratti pubblici. Le spese di collaudo ed il pagamento delle prestazioni previste dal disciplinare d'incarico e dell'onorario stabilito dal Comune, devono essere liquidate dal Soggetto Attuatore entro 30 giorni dalla presentazione della fattura ed allegato avviso di fattura, vistato dal Comune a seguito dell'approvazione del collaudo.
2. Il Soggetto Attuatore assume sin d'ora l'accollo integrale della spesa afferente le prestazioni professionali del collaudatore incaricato dal Comune e si impegna ad acquisire apposito CIG ai fini della tracciabilità di tutti i pagamenti inerenti tale incarico.
3. Il Soggetto Attuatore aderisce alla presente obbligazione e libera il Comune nei confronti del collaudatore da ogni e qualsiasi obbligo di pagamento, costituendo l'adesione alle clausole della presente convenzione condizione espressa della presente stipula.

ART. 21 – OO.UU. - FINE LAVORI E COLLAUDO

1. La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione primaria funzionali è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma dei proponenti, ovvero il Soggetto Attuatore e il Direttore Lavori.
2. Alla comunicazione 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, nei formati richiesti dagli uffici, delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.
3. Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere anche allegata:
 - a) apposita asseverazione da parte del Direttore Lavori di aver ottemperato alle prescrizioni

contenute nel Parere Motivato VAS n. 170 del 17/07/2025 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per il tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale;

b) la rappresentazione e la contabilità finale separata delle reti del gas naturale, del servizio idrico integrato (fognature ed acquedotto), della rete acque meteoriche, dell'illuminazione pubblica, delle reti di telecomunicazione e relativi alloggiamenti e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica e del teleriscaldamento. In particolare la rappresentazione e la contabilità finale delle diverse reti sopra richiamate dovranno essere separate e dovranno permettere al collaudatore di certificare il valore di costo riconosciuto per ogni cespite. Tale rappresentazione è essenziale al Comune per la determinazione del costo storico in ossequio ai principi contabili vigenti e per la valorizzazione dei cespiti secondo le disposizioni tariffarie delle autorità competenti. Ai fini della rappresentazione contabile si applicano le disposizioni specifiche definite per ogni tipologia di rete da ARERA.

4. Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera, compreso l'obbligo di effettuare sulla massicciata stradale idonee prove di carico, vistate dal Direttore Lavori, ditta esecutrice e collaudatore, a garanzia della corretta portanza della fondazione stradale. Le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.
5. Al Direttore Lavori compete la certificazione della regolare esecuzione ed al collaudatore individuato dal Comune e incaricato dal Soggetto Attuatore la relazione di collaudo delle opere e della loro conformità alla normativa ed al progetto approvato.
6. Il concessionario dei pubblici servizi effettuerà la presa in carico delle reti di propria competenza, a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera, corredato degli allegati previsti dall'Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione. Il concessionario consegnerà tempestivamente al collaudatore tecnico amministrativo il collaudo impiantistico corredato dei necessari allegati.
7. Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore tecnico-amministrativo emetterà il certificato di collaudo e lo trasmetterà al Soggetto Attuatore e al Comune per l'approvazione. A tal fine il Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie di cui ai precedenti commi 2 e 3, 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).
8. Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché a ripristinare tempestivamente gli 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. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comporta l'automatica riconsegna delle aree e presa in carico delle opere.
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, come descritta al successivo art. 22 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE, tranne che per le aree private vincolate ad uso pubblico.
12. 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 gli svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia. Tra questi, gli importi non definiti in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi a carico del Soggetto Attuatore, il pagamento della parcella del collaudatore, l'importo per la manutenzione delle aree verdi valutato nel Piano delle manutenzioni fino allo scadere dell'anno solare in corso.
13. Nel caso di esproprio, copia del certificato di fine lavori dovrà essere trasmessa alla Direzione Patrimonio Espropri - Ufficio Espropri e all'U.O. Estimo Beni Pubblici - con l'indicazione delle aree non utilizzate per la realizzazione dell'opera pubblica - ai fini delle attività di rispettiva competenza.

ART. 22 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'attuazione delle opere previste dal PUA e fino alla presa in carico delle opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso delle opere del PUA, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Solo la manutenzione delle aree a verde rimane in carico al privato fino allo scadere dell'anno solare in corso. Tali obblighi in carico al Soggetto Attuatore permangono anche per le aree e opere soggette a vincolo di uso pubblico e cesserà solo se le stesse aree e opere passeranno al demanio (strade, parcheggio) / patrimonio indisponibile (parchi, giardini pubblici) dell'Amministrazione comunale.
2. 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. 23 - RESPONSABILITÀ E PENALI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore è l'unico responsabile per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque, nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.
4. In caso d'inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
5. Il Comune intima per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.
6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione anche nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
 - c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore edilizio dalla presente convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere; in tal caso la fideiussione verrà escussa, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera.
 - d) mancato pagamento del collaudatore e delle spese di collaudo.
7. Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora ed in ogni caso il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora eventualmente cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

8. Il Comune, nel caso di accertato ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione la cui responsabilità sia da attribuire al Soggetto Attuatore o ad imprese dal medesimo incaricate, può assoggettare il Soggetto Attuatore medesimo, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria valutata sull'importo dell'opera determinato sulla base del quadro economico del progetto definitivo/esecutivo. La penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 24 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

1. Il Dirigente della competente Direzione comunale rilascerà i singoli Permessi di costruire per la realizzazione del fabbricato, o il Soggetto Attuatore potrà depositare la SCIA prevista dal PUA, solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini, qualora non già espletati, e la realizzazione della massicciata stradale (anche per stralci) della nuova viabilità dell'opera pubblica, corredata da apposito verbale che deve contenere l'esito delle prove di carico. Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. 170 del 17/07/2025 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) allegato alla Fascicolo 09 Norme di Attuazione e, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, dovranno essere adeguate alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.
2. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici potrà essere depositata da parte del professionista abilitato presso i competenti uffici comunali, solo dopo la determina del Dirigente competente di approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e il deposito del verbale di consegna anticipata dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità, anche per singoli stralci previsti, indispensabile per l'accessibilità all'ambito del PUA ed il funzionamento degli impianti a rete. Alla segnalazione certificata di agibilità degli edifici dovranno essere allegati il vincolo di destinazione a verde di mitigazione e l'asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato VAS di cui sopra. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza.

ART. 25 - VALIDITÀ DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Ai sensi dell'art. 20, commi 8 - 9 della L.R. n. 11/04 e s.m.i., il PUA ha efficacia per dieci anni decorrenti dalla data di entrata in vigore (27 novembre 2025). Prima della scadenza del termine decennale, previa domanda di proroga del Soggetto Attuatore avente titolo, documentata e motivata, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate, cioè non servite dalle opere di urbanizzazione già realizzate.

2. Scaduto il termine di efficacia del piano, per le parti attuate, resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano stesso.
3. La costruzione di nuovi edifici nelle parti attuate è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.
4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine, eventualmente prorogato, stabilito per l'esecuzione del PUA è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata.

ART. 26 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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

ART. 27 - RINVIO A PAT E PI

1. Per quanto non previsto dalla presente convenzione si applicano il PAT ed il PI.

ART. 28 - 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. 29 - 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 delle disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.