

intervento

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO ATO4 REPERTORIO 2B_B1
AREA EX FORTE TOMBA VIA GOLINO



**Comune
di Verona**

committente



consulenti



37136 verona - via dell'esperanto, 1/c
tel. 045 8203255r.a. - fax 045 8212723
E-mail: info@beforeproject.it

progettisti e dir. lavori

proprietà



studio tecnico

danti paolo
architetto

37135 verona - via dell'esperanto, 1/d
tel. 045/508988 r.a. - fax 045/8207826
c.f. p.ivo 0225543 023 9

arch. Paolo Danti

elaborato

Schema Convenzione

classifica

.....

esecutore

scala

varie

formato

A4

ultima revisione

20.07.15

elab. n.

13b

data

16.12.14

elab. n.

13

diritti di proprietà, diffusione e riproduzione riservati in conformità alle leggi vigenti

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. _____, nato a _____ (____) il _____, Dirigente, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale 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. Tosano Anerio nato Legnago il 27/01/1942, residente in Cerea (_VR_) - Via San Zeno 31 – Legale rappresentante della soc. Supermercati Tosano Cerea s.r.l. Via Palesella 1 – Cerea – C.F.:01285680234;

Le parti come sopra individuate al precedente punto 2) nel proseguo dell'atto sarà denominata 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

PREMESSO

- 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 in attuazione del PI, con atto rogato dal notaio Laura Curzel rep. n.39.620 in data 26 giugno 2012, registrato il 23/07/2012 al n° 13908 e trascritto il 25/07/2012 al n° 25328 R.G. n° 18776 R.P. è stato stipulato l'accordo di pianificazione relativo alla scheda norma n. 2/B ;

- che il PUA, come previsto dall'art. 6 dell'accordo di pianificazione, comprende il progetto dell'opera pubblica extra ambito da realizzarsi, in luogo del versamento del "*contributo di sostenibilità*" opera pubblica costituita da - Rotonda viabilistica all'incrocio dell'attuale SS 12 con Via Pasteur; - Rotonda viabilistica tra l'ingresso della tangenziale sud verso Vicenza e la SS 12 da parte del soggetto attuatore ai sensi dell'art. 157, comma 6, secondo periodo, delle NTO del PI
- che Il soggetto attuatore ha presentato in data 13 gennaio 2015, prot. n. 364624, domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "FORTE TOMBA" interessante la zona Forte Tomba, borgo Roma, con progetto preliminare dell'Opera Pubblica;
- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.4.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n° ____ del _____, ha adottato il PUA e approvato il Progetto Preliminare dell'Opera Pubblica, e con successiva deliberazione n° ____ del _____ lo ha definitivamente approvato unitamente allo schema di convenzione urbanistica;

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

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.

Essa disciplina altresì la realizzazione dell'opera pubblica –Rotonda viabilistica all'incrocio dell'attuale SS 12 con Via Pasteur;- Rotonda viabilistica tra l'ingresso della tangenziale sud verso Vicenza e la SS 12 da parte del soggetto attuatore ai sensi dell'art. 157, comma 6, secondo periodo, delle NTO del PI, in luogo del versamento del "*contributo di sostenibilità*".

ART.2_ - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

Il soggetto attuatore dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietario e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità dei beni immobili ricompresi nell'ambito d'intervento del Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nella tabella che segue.

N°	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Supermercati Tosano Cerea s.r.l	368	397	1.125
2	Supermercati Tosano Cerea s.r.l	368	398	35
3	Supermercati Tosano Cerea s.r.l	368	250	6.446
4	Supermercati Tosano Cerea s.r.l	368	395	3.861
5	Supermercati Tosano Cerea s.r.l	368	396	2.559
	Supermercati Tosano Cerea s.r.l	368	384	2.203
	Supermercati Tosano Cerea s.r.l	368	385	28.026
TOTALE AMBITO				Mq. 44.255

Il soggetto attuatore dichiara altresì che sui suddetti beni immobili 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.

Il soggetto attuatore dichiara altresì la necessità di procedere all'esproprio dei seguenti immobili necessari per l'esecuzione dell'opera pubblica –Rotonda viabilistica all'incrocio dell'attuale SS 12 con Via Pasteur;- Rotonda viabilistica tra l'ingresso della tangenziale sud verso Vicenza e la SS 12 , secondo quanto stabilito all'art. 11 della presente convenzione, e precisamente:

N°	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Esposito Caterina	368	70	84
2	Sguazzardo Valeria	368	29	467
3	RIZZETTO MARIA Pia –Sguazzardo Nella	368	56	196
4	Xiccato trasporti s.a.s. di Xiccato Luigina & c.	368	329	73
5	Consorzio Zona Agricolo Industriale di Verona	368	375	111
6	Dal Dosso Anna Marie - Olivieri Giacomo	368	393	76
TOTALE				Mq. 1.007

ART. 3 - 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:

2.

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	Mq. 44.255
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U2 "grandi strutture di vendita"	Mq. 10.000
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	Mq. 13.618
AREE PARCHEGGIO E STRADE (compreso eventuale arredo urbano)	Mq. 13.905
AREE PARCHEGGIO (in struttura)	Mq. 96
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Mq. 15.447
ALTRO – Forte austriaco (parte)	Mq. 595

ART 4 - ELABORATI DEL PUA, QUADRO ECONOMICO E PROCEDURA APPLICABILE.

1. Il PUA prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria, come definite agli artt. 18 delle NTO del PI, anche esterne all'ambito di intervento, funzionali 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 approvato e costituito dagli elaborati redatti in applicazione dell'art. 12 del Regolamento Edilizio e precisamente:

- 01 – Inquadramento dell'area
- 02 – Rappresentazione dei vincoli gravanti della pianificazione
- 03.1 - Planimetria catastale – elenco mappali
- 03.2 – Flessibilità del P.I. – variazione dell'ambito
- 04.1 - Cartografia dello stato di fatto – piano quotato – caposaldo
- 04.2.1 – Sezione e prospetti dello stato di fatto A-B-C
- 04.2.2 – Sezione e prospetti dello stato di fatto D-E
- 05.1 – Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – ENERGIA ELETTRICA
- 05.2 - Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – TLC – TELEFONO
- 05.3 - Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – GAS
- 05.4 - Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – ACQUEDOTTO

- 05.5 - Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – ILLUMINAZIONE PUBBLICA –OU (opere di urbanizzazione)
- 05.7 - Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – FOGNATURA ACQUE NERE
- 05.8.1 - Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
- 05.8.2 - Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – IMPIANTO DI IRRIGAZIONE
- 05.9.1 Forte inquadramento urbanistico
- 05.9.2 Forte evoluzione storica
- 05.9.3 Forte rilievo area
- 05.9.4 Forte rilievo ridotto
- 05.9.5 Forte rilievo delle trasformazioni
- 05.9.6 Forte foto piani dei prospetti
- 05.9.7 Forte analisi del degrado
- 05.9.8 Forte ipotesi di progetto viabilistico
- 05.9.9 Forte resti archeologici e sistemazione spazi interni
- 05.9.10 Forte proposta di recupero funzionale
- 05.9.11 Forte relazione tecnica
- 06 - Relazione Geologica, Geomorfologica
- 06.1. Relazione compatibilità Idraulica
- 07.1.1 Progetto planivolumetrico – identificazioni delle aree
- 07.1.2 Progetto planivolumetrico - generale
- 07.2.1 – Progetto Sezioni e Prospetti “A”
- 07.2.2 – Progetto Sezioni e Prospetti “B”
- 07.3 – Progetto edificazione in relazione ai vincoli
- 07.4.1 Progetto OU primarie , strade parcheggi recinzioni
- 07.4.2 Progetto OU primarie , verde
- 07.5 - Progetto istanza riduzione area boscata
- 07.6.1 - Progetto Sottopasso
- 07.6.2 Progetto sottopasso – sezioni e particolari
- 08 - Individuazioni aree da cedere e/o vincolare – localizzazione parcheggi
- 09.1 – Relazione Illustrativa Generale
- 09.2 – Relazione illustrativa sotto servizi
- 09.3 – Relazione illustrativa allaccio rete fognature
- 09.4 - Relazione illustrativa smaltimento acque meteoriche
- 10 - Norme di Attuazione
- 11 - Monografia caposaldo
- 12 - Tavola di mitigazione ambientale
- 13 - Schema di convenzione

- 14 - Capitolato e preventivo sommario di spesa di O.U. primaria
- 14.1 - Capitolato e preventivo sommario di spesa di O.U. secondaria
- 15 - Screening Vinca

2. Tutte le opere di cui al precedente comma 1 previste dal PUA sono riportate nel quadro economico riassuntivo allegato "Tav. 14", parte integrante e sostanziale del presente atto, redatto, in quanto applicabile, in conformità a quanto previsto dall'articolo 16, comma 1, del DPR n. 207/2010.
3. Il soggetto attuatore dichiara che il calcolo del valore stimato delle singole opere e l'aggregazione nel quadro economico riassuntivo allegato "A" è stato effettuato applicando i principi desumibili dalle disposizioni dell'art. 29 del Decreto Legislativo 163/2006 e dagli orientamenti dell'A.V.C.P. (Determinazione n. 4 del 2 aprile 2008; Determinazione n. 7 del 16 Luglio 2009; Parere AG 32/2011; Deliberazione n. 43 del 4 aprile 2012; Deliberazione n. 46 del 3 maggio 2012; AG 3/2014.)
4. Il soggetto attuatore dichiara che, in applicazione dei precedenti commi, l'esecuzione diretta delle opere di cui al comma 1, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, e di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, per effetto di quanto previsto dall'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001 e succ. modificazioni, . è a suo carico e non trova conseguentemente applicazione il predetto decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.
5. Qualora in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva il soggetto attuatore accerti un incremento dell'importo del quadro economico riassuntivo tale da determinare il superamento soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, 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 12 aprile 2006, n. 163, acquisendo automaticamente la qualifica di "*altro soggetto aggiudicatore*" ed esercitando così le funzioni pubblicistiche di stazione appaltante nei modi e nei termini previsti dalle vigenti disposizioni comunitarie e nazionali in materia di contratti pubblici.
6. Al verificarsi dell'ipotesi di cui al precedente comma 5, 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, per l'approvazione e stipula, una convenzione accessiva alla presente che ridefinirà i rapporti tra il comune ed il soggetto attuatore – stazione appaltante – alla luce del Codice dei Contratti e del Regolamento di esecuzione.

ART. 5 PROGETTO PRELIMINARE DELL'OPERA PUBBLICA, RUP E PROCEDURA APPLICABILE.

1. Il PUA prevede la realizzazione dell'opera pubblica –Rotonda viabilistica all'incrocio dell'attuale SS 12 con Via Pasteur;- Rotonda viabilistica tra l'ingresso della tangenziale sud verso Vicenza e la SS 12 da parte del soggetto attuatore ai sensi dell'art. 157, comma 6, secondo periodo, delle NTO del PI, in luogo del versamento del “*contributo di sostenibilità*” pari a Euro 1.300.000,00, come risulta dal quadro economico, di cui alla TAV. OP 09 per un importo pari a € 1.145.136, 08 , salve le modifiche che potranno intervenire in sede di progettazione definitiva ed esecutiva e relativa approvazione nei limiti ammessi dal Codice dei Contratti e dal Regolamento di esecuzione. La realizzazione delle opere pubbliche in questione è assoggettata alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici, in applicazione analogica della disciplina rispettivamente prevista dall'art. 32, comma 1, lettera g), del Decreto Legislativo n. 163/2006 per le opere sopra soglia e dagli articoli 121 e 122 del medesimo decreto legislativo per le opere sotto soglia.

2. Il soggetto attuatore quindi assume, in via diretta, in quanto previsto nell'elenco degli “altri soggetti aggiudicatori”, la titolarità della funzione di stazione appaltante ed è pertanto interamente responsabile delle attività di progettazione, di affidamento e di esecuzione delle opere pubbliche in questione. L'approvazione dei progetti da parte del Comune non solleva il soggetto attuatore stesso da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi in tutte le fasi di realizzazione dell'opera.

3. Il soggetto attuatore, pertanto in qualità di stazione appaltante, nell'ambito della propria organizzazione, con nota acquisita al protocollo comunale n. 8359 del 13 gennaio 2015, ha già nominato formalmente responsabile del procedimento (RUP) della predetta opera pubblica contestualmente alla decisione di realizzare i lavori ai sensi dell'art. 9, comma 1- secondo periodo, del DPR 207/2010, il Sig. Arch. Albi Simone.

4. Il predetto Responsabile del Procedimento assumerà tutti i compiti e le responsabilità previsti dall'art. 10 del decreto legislativo n. 163/2006 e dagli articoli 9 e 10 del DPR n. 207/2010 e, in particolare, provvederà a:

- ⑩ richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);
- ⑩ richiedere il CUP;
- ⑩ richiedere il CIG (codice di identificazione del procedimento di selezione)
- ⑩ curare l'inoltro dei dati relativi ai lavori oggetto di gara all'Autorità di vigilanza nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti pubblici;
- ⑩ ottemperare agli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla legge n. 136/2010 e successive modificazioni;
- ⑩ acquisire direttamente dai competenti Enti e quindi anche dai competenti Uffici del Comune di Verona, tutti i pareri, nulla osta, assensi, comunque denominati, necessari per l'approvazione dei progetti e per la realizzazione dell'intervento in questione, ovvero proporre al Responsabile del procedimento urbanistico del Comune l'indizione di conferenze di servizi ai sensi della legge 7

agosto 1990 n. 241, quando sia necessario o utile per l'acquisizione dei predetti pareri/nulla osta e assensi comunque denominati;

⑩ informare tempestivamente il Responsabile del procedimento urbanistico del Comune di tutte le fasi del procedimento di affidamento e di esecuzione dei lavori;

⑩ attestare con apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 che tutte le operazioni di selezione del contraente sono avvenute nel rispetto della normativa vigente in materia, indicando il tipo di procedura espletata, i requisiti richiesti, i nominativi dei soggetti partecipanti alla gara, il soggetto aggiudicatario, il ribasso d'asta dallo stesso offerto, nonché a trasmettere copia del verbale di aggiudicazione e del contratto stipulato;

⑩ consegnare in qualsiasi momento al Comune, su semplice richiesta del Responsabile del procedimento urbanistico, copia di tutta la documentazione relativa ai predetti affidamenti.

1. Il soggetto attuatore garantisce che il RUP incaricato ha accettato contrattualmente di assumere le funzioni previste dall'art. 10 del D.Lgt. 163/2006 e dagli artt. 9 – 10 del DPR 207/2010.

2. il rappresentante del Comune di Verona che esercita l'alta vigilanza (denominato R.O.P. Responsabile Opera Pubblica) è l'Ing. Alessandro Bortolan designato con determina del Dirigente LL.PP n. 1163, del 10 marzo 2015.

3. Il progetto preliminare dell'opera pubblica è costituito dai seguenti elaborati:

OP01 – Opere stradali – planimetria dello stato di fatto

OP01.6 – Studio di impatto viabilistico

OP02 – Opere stradali – planimetria di progetto

OP03 – Opere stradali – Planimetria di raffronto

OP04 – Opere stradali – Planimetria di progetto - sezioni tipologiche – particolari

OP05.1 – Particellare – aree esterne al comparto

OP06 – Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di Progetto – III. Pubblica

Op07.1 – Aree Verdi – impianto di irrigazione.

OP07.2 – Prog.1 Smaltimento acque meteoriche con pozzi perdenti

OP07.3 – Prog.2 Smaltimento acque meteoriche con pozzi perdenti

OP08.1 – Relazione - opere stradali

OP08.2 – Relazione – illuminazione pubblica

OP08.3 – Relazione – opere stradali – smaltimento acque meteoriche

OP09 – Capitolato e preventivo sommario di spesa.

OP10 - Cronoprogramma Opere stradali

4. Il soggetto attuatore garantisce che gli elaborati progettuali sono stati verificati positivamente dal RUP come da verbale di verifica redatto ai sensi dell'artt. 44 e seg. e degli artt. 52 e 53 del DPR 207/2010 acquisito al protocollo comunale al n. _____ del _____.

5. Il soggetto attuatore in qualità di “*Altro soggetto aggiudicatore*” ai sensi e per gli effetti del Decreto legislativo 163/2006 e del DPR 207/2010 e succ. modificaz. ed integrazioni si impegna,

nelle successive fasi di progettazione, di affidamento, di esecuzione e collaudo delle opere al rispetto integrale delle predette disposizioni di legge in quanto applicabili.

ART.6_ – VARIANTI AL PIANO

1. Il soggetto attuatore può presentare varianti al Piano Attuativo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 delle NTO del PI.
2. Il provvedimento di approvazione della variante specifica se, ed in quali articoli, debba essere modificata la presente convenzione.
3. Le varianti possono comportare, nell'interesse del Comune, modifica o proroga dei termini di attuazione della convenzione, purché ciò sia espressamente previsto nel provvedimento di approvazione.
4. A norma dell'art. 17 del Regolamento Edilizio:
 - a) qualora in sede di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione e complementari si verifichi la variazione dell'importo complessivo a base d'asta del quadro economico di spesa allegato al PUA approvato in misura compresa tra il +/- 10%, tale variazione non costituisce variante al PUA e viene approvata con il provvedimento di approvazione del progetto, salvo il caso di superamento della soglia comunitaria di cui al precedente articolo;
 - b) qualora la variazione dell'importo complessivo a base d'asta del quadro economico del progetto definitivo e/o esecutivo ecceda la misura del +/- 10%, o il predetto importo superi la soglia comunitaria ai sensi del precedente articolo, la variazione costituisce variante al PUA e richiede l'approvazione e la modifica della convenzione ai sensi dei precedenti commi o la stipula di una convenzione accessiva.

ART. 7 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché alle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

ART. 8 - CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE

Il soggetto attuatore, sulla base di analisi storiche ed approfondimenti in fatto dichiara che il sito oggetto d'intervento in particolare l'area dell'ex distributore prospettante su via Golino n. 12, è stato oggetto di procedimento di bonifica con redazione di apposita Analisi di Rischio Sito Specifica approvata con Determina Dirigenziale n. 5.333 del 22 ottobre 2014 ed è da considerarsi, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettera h) del Decreto legislativo 152/2006, un "*sito dismesso*"; sulla base

delle indagini ambientali preventive effettuate, garantisce che attualmente il sito oggetto d'intervento, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettera f) del Decreto legislativo 152/2006 è da intendersi quale sito potenzialmente contaminato, il quale non presenta rischi per l'attuale utilizzo.

In ogni caso, la certificazione che precede costituisce documento essenziale e non derogabile per il collaudo e la presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione.

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.

In concomitanza con la richiesta di P.d.c. delle Opere di Urbanizzazione venga prodotto una Analisi di rischio Sito specifica relativa allo scenario oggetto del PUA, che verrà a determinarsi, che dovrà tenere conto del modello concettuale aggiornato con i nuovi futuri percorsi di Trasporto/esposizione /recettori.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E COMPLEMENTARI

Il soggetto attuatore 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) restauro conservativo del moncone di forte austriaco (Opera di Urbanizzazione Secondaria)
- b) strade residenziali;
- c) spazi di sosta o di parcheggio;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- g) pubblica illuminazione;
- h) spazi di verde attrezzato;
- i) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- k) raccordi e svincoli stradali;
- m) La realizzazione del sottopasso viabilistico su area demaniale.;
- n) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- o) Le infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento, nei casi ed alle condizioni definite con il D. Lg.vo 3 marzo 2011, n. 28.

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

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere secondo i decreti attuativi ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1986 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.

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

A seguito della sottoscrizione della presente convenzione Il soggetto attuatore è tenuto a presentare **al Dirigente del Coordinamento Pianificazione territoriale** la richiesta di permesso di costruire delle suddette Opere di Urbanizzazione con relativo computo metrico estimativo in conformità al progetto di PUA approvato e nel rispetto degli adempimenti amministrativi di cui all'art. 5 del Regolamento Edilizio vigente.

La Ditta esecutrice si impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro 365 giorni dalla data di rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed a terminarli entro tre anni dalla data di inizio lavori, salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili al soggetto attuatore, della cui occorrenza Il soggetto attuatore medesima è obbligato a darne immediata comunicazione al Comune.

Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile al soggetto attuatore, il Comune può realizzarle direttamente in danno al soggetto attuatore, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui all'art. 17 con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta Attuatrice.

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.

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, saranno oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte di AGSM Verona s.p.a. nei seguenti casi:

- a . impianti del gas metano per le sole parti all'esterno dell'ambito dei PUA;
- b . impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito dei PUA ,
- c . impianti di distribuzione dell'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.

ART.10 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento, al Comune, prima del rilascio del certificato di agibilità della struttura commerciale, le aree destinate a:

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	Mq. 690
--	---------

La spesa di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi sono a carico del soggetto attuatore, e rimangono a carico dello stesso fino all'approvazione del collaudo dell'Opera Pubblica e fino alla avvenuta voltura dell'intestazione dei contatori al Comune di Verona. Tale procedura è a carico del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 9 (Opere di urbanizzazione e complementari), si impegna a costituire, prima del rilascio del certificato di agibilità della struttura commerciale, a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione di uso pubblico sulle seguenti aree, occorrenti per le opere di urbanizzazione

STRADE E AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	Mq. 13.905
PARCHEGGIO (in struttura)	Mq. 96
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Mq. 15.447

All'interno del area verde vincolata a uso pubblico è compreso anche la porzione di immobile Monumentale, ex forte austriaco denominato "Forte Tomba" che verrà destinato ad area espositiva di uso pubblico visitabile a richiesta; tale immobile rimarrà di proprietà privata a parziale uso pubblico per circa dieci giornate /anno, le cui modalità di utilizzo verranno regolate da futura convenzione da redigersi prima del rilascio del certificato di agibilità della struttura commerciale.

Il soggetto attuatore, per sé, successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione delle suddette aree con vincolo di uso pubblico e le relative responsabilità esonerandone il Comune, fatto salvo il trasferimento di detto obbligo in uno alla cessione a terzi aventi causa del relativo diritto di proprietà.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione per le aree di urbanizzazione oggetto di servitù di uso pubblico rimarranno in perpetuo a carico del soggetto attuatore fatto salvo il trasferimento di detto obbligo in uno alla cessione a terzi aventi causa del relativo diritto di proprietà.

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

Le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del soggetto attuatore, restandone esente il Comune di Verona, sino alla formale consegna al Comune.

ART.11 "AREE DI PROPRIETA' DI SOGGETTI TERZI"

Con riferimento alle aree di proprietà privata da acquisire mediante procedimento espropriativo a cura del Comune di Verona, il Soggetto Attuatore si impegna:

- a sostenere tutti gli oneri economici (comprese 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, indennità ed indennizzi vari) correlati alle acquisizioni ed occupazioni delle aree di proprietà privata che risulteranno necessarie con riferimento all'attuazione del PUA;
- ad anticipare al Comune le somme necessarie, dopo l'intervenuta efficacia della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ed entro al massimo gg. 10 a richiesta del Comune di Verona (Ufficio Espropri), fermi restando i successivi versamenti dovuti, a semplice richiesta del Comune, sulla base delle somme definitive,
- a procedere, a propria cura e spese, alla redazione del frazionamento delle aree ' interessate (compresa, ove necessaria, la contestuale identificazione al N.C.E.U. degli enti urbani). Tale frazionamento dovrà essere consegnato al Comune di Verona (debitamente approvato dalla Agenzia delle Entrate, previo benestare del Comune) una volta divenuta " efficace la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e comunque prima della formale notifica da parte del Comune ai soggetti espropriandi del provvedimento di determinazione dell'indennità provvisorie di esproprio;
- a garantire la propria presenza (anche a mezzo del tecnico che ha redatto il frazionamento) in sede di immissione in possesso delle aree interessate ai fini della ' precisa delimitazione delle stesse;
- a formulare le proprie deduzioni, sotto il profilo tecnico progettuale, alle osservazioni che verranno eventualmente prodotte dalle ditte espropriande

ART. 12 - RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Il dirigente dell'Unità Organizzativa comunale competente rilascerà i singoli titoli abilitativi edilizi per l'esecuzione dell'intervento privato previsto dal PUA solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e dell'opera Pubblica a contributo di Sostenibilità, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini e la realizzazione della massicciata stradale, documentati con apposito verbale di accertamento firmato dal direttore dei lavori e dal collaudatore in corso d'opera.

Il certificato di agibilità degli edifici potrà essere rilasciato solo dopo la determina del Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale di approvazione del collaudo sia dell'opera Pubblica che delle Opere di Urbanizzazione, che verrà rilasciato entro 15 giorni dal deposito dei collaudi stessi.

ART. 13 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI E SECONDARI- SCOMPUTO

Il Comune riconosce il diritto del soggetto attuatore e suoi aventi causa di ottenere, in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, allo 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.

COMUNE DI VERONA - Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche - DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE																			
PRATICA N.				DITTA															
		SUL	CITTA' STORICA		CITTA' ESISTENTE				CITTA'della TRASFORMAZIONE				TERRITORI AGRICOLO	CITTA' PUBBLICA		eventuale % applicazione		ONERI DI URBANIZZAZIONE	
					a prevalente destinazione		a prevalente destinazione		a prevalente destinazione		a prevalente destinazione								
			diversa da		per		diversa da		per		diversa da			per					
			impianti industriali				impianti industriali				impianti industriali				impianti industriali				
UF<0,4	0,4≤UF<0,6	UF>0,6	UF<0,4	0,4≤UF<0,6	UF>0,6	UF<0,4	0,4≤UF<0,6	UF>0,6	UF<0,4	0,4≤UF<0,6	UF>0,6	UF<0,4	0,4≤UF<0,6	UF>0,6	primaria	secondaria	PRIMARIA	SECONDARIA	
DIGITARE "X" NELLA CELLA CORRISPONDENTE - COMPILARE UNA TABELLA PER OGNI SINGOLO CAMBIO D'USO																			
RESIDENZA	NUOVO																	-	-
																		-	-
	RECUPERO																	-	-
																		-	-
	P.E.E.P.																	-	-
	A.T.E.R.																	-	-
DIREZIONALE																		-	-
COMMERCIALE	10000,00																	300 000,00	410 000,00
	10000,00																	-	-
TURISTICO																		-	-
INDUSTRIA																		-	-
ARTIGIANATO																		-	-
AGRICOLTURA																		-	-
																		-	-
																		-	-
aggiornamento		31/03/2015														totale positivo		300 000,00	410 000,00
																		710 000,00	

L'importo da scomputare, relativo alle opere di urbanizzazione primaria, pari a Euro 2.365.529,49 , e determinato sulla base del valore stimato complessivo come risultante dal quadro economico di cui alla successiva tav. 14

L'importo da scomputare, relativo alle opere di urbanizzazione secondaria, pari a Euro 474.839,42 è determinato sulla base del valore stimato complessivo come risultante dal quadro economico di cui alla successiva tav. 14/b1

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.

Nel caso in cui, in sede di collaudo, si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellare oggetto di scomputo è superiore all'importo delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate, il soggetto attuatore dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio. In tal caso lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui all'art. 14 è sospeso per l'importo corrispondente al conguaglio dovuto aumentato del 10% per spese di procedimento, sino alla data di versamento.

ART. 14 – CAUZIONE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, soggetto attuatore consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria in conforme a quanto previsto dall'art. 75, commi 3, 4 e 7 del D.Lgs. n. 163/2006 e succ. modificaz., rilasciata da _____, di importo corrispondente a quanto risultante dal quadro economico riassuntivo allegato "TAV. 14 pari ad euro 2.365.529,49 per urbanizzazione primaria e di importo corrispondente a quanto risultante dal quadro economico riassuntivo allegato "TAV. 14"/b pari ad euro 474.839,42, per urbanizzazione secondaria.

Il soggetto attuatore dà atto che la garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente convenzione, compreso qualsiasi inadempimento del soggetto attuatore che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

Le fidejussioni avranno durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione ed accettazione delle opere da parte del Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione.

Il soggetto attuatore dà atto che ove si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione, anche parziale (in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze accertate), della fideiussione, in conformità con le disposizioni della presente convenzione.

Per le 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.

Qualora il soggetto attuatore, nonostante la notifica dell'atto di messa in mora contenente un congruo termine per adempiere agli obblighi previsti dalla presente convenzione non vi provveda, il Comune si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione d'ufficio, anche mediante l'intervento dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in

sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

FASE ATTUATIVA

ART.15 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il soggetto attuatore si impegna a dare completa esecuzione al PUA, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche che potranno derivare dalla successiva approvazione da parte del Comune del progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica che viene realizzata in luogo del versamento del "*contributo di sostenibilità*";

Le modifiche saranno esclusivamente correlate ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi..

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.

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. 16 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione, con la apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata in Comune e controfirmata dal Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale.

ART 17 - PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA PUBBLICA – APPROVAZIONE

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 ed ai soggetti concessionari/gestori dei pubblici servizi il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal PUA.

Per tutte le opere il progetto definitivo viene assentito dal comune mediante il rilascio del titolo abilitativo edilizio per le opere di urbanizzazione e con atto deliberativo assistito da validazione per l'opera pubblica .

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.

Il progetto definitivo 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.

Il soggetto attuatore si obbliga pattiziamente a presentare gli elaborati descrittivi e grafici afferenti alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e complementari sotto soglia, anche se non assoggettati per legge alle disposizioni del Decreto Legislativo 163/2006, in conformità con quanto previsto titolo secondo – capo primo – progettazione – del DPR 207/2010, artt. da 24 a 43.

Il soggetto attuatore autorizza il Comune, a mezzo del proprio ufficio tecnico, di procedere alla verifica dei progetti definitivi ed esecutivi presentati, prima della loro approvazione, per le finalità e con i criteri previsti dal DPR 207/2010 in quanto applicabili nell'interesse dell'ente medesimo.

ART.18 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA PUBBLICA

Il Soggetto Attuatore in qualità di stazione appaltante:

⑩ nomina il Direttore dei lavori e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nel rispetto delle procedure previste dal predetto decreto legislativo n. 163/2006 e dal DPR n. 207/2010. Diversamente i relativi corrispettivi non potranno essere inseriti nel quadro economico di spesa dell'intervento e quindi non concorreranno ai fini dello scomputo del contributo di sostenibilità:

⑩ redige, in conformità alle disposizioni sempre del decreto legislativo n. 163/2006 e del DPR n. 207/2010 gli elaborati del progetto preliminare/definitivo/esecutivo dell'opera pubblica in questione, utilizzando i prezzi desunti dal vigente prezziario della Regione Veneto. I progetti dovranno recepire le prescrizioni/pareri/Autorizzazioni fornite dal Comune dagli altri Enti preposti ed essere corredati dai piani di sicurezza ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

⑩ trasmette al Responsabile del procedimento urbanistico del Comune, nei termini previsti negli accordi/convenzioni stipulati tra le parti, i progetti dell'opera pubblica in questione per l'approvazione da parte degli organi comunali competenti. I progetti dovranno essere corredati dei necessari pareri e/o autorizzazioni di legge nonché di verbale di verifica e di validazione ai sensi degli articoli 44 e seguenti del DPR n. 207/2010 e successive modifiche. Spetta al Comune anche l'approvazione di eventuali varianti.

⑩ Assume a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera comprensivo dell'eventuale maggiore spesa, rispetto a quella indicata nel progetto preliminare, che dovesse essere quantificata nel progetto esecutivo;

⑩ procede all'affidamento dei lavori secondo le procedure di gara previste all'art. 32 del decreto legislativo n. 163/2006 per i contratti sopra soglia e dall'art. 122, comma 8, per i contratti sotto soglia.

⑩ Esegue l'intervento:

✦ in conformità al progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione e alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo alla sicurezza nel cantiere, nonché ed in conformità alle prescrizioni impartite dagli Uffici stessi, provvedendo altresì, a proprie cure e spese, alla realizzazione degli spostamenti dei servizi esistenti, aerei e/o sotterranei, interessati dai lavori;

✦ provvedendo alla redazione della contabilità dei lavori come prescritto dal D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;

✦ ponendo in essere tutti gli accorgimenti necessari a garantire la viabilità nelle aree interessate dai lavori, secondo le direttive che verranno impartite allo scopo dai competenti Uffici della Direzione Mobilità e Traffico, nel rispetto del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni di approvazione del Nuovo Codice della Strada;

✦ in caso di mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari allo 1(uno) per mille dell'importo indicato nel progetto esecutivo, anche rivalendosi sulla garanzia prestata.

⑩ Presta, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, apposita fideiussione per un importo pari al valore dell'opera pubblica/all'importo del contributo di sostenibilità, eventualmente diminuito della quota già versata in numerario. L'ammontare della fidejussione prestata andrà integrato, se, in sede di progettazione esecutiva, il valore dell'opera risulta maggiore di quello in sede di accordo. La garanzia cesserà di avere effetto e sarà svincolata dopo l'approvazione del certificato di collaudo.

⑩ Tiene sollevato il Comune di Verona da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei medesimi fino alla presa in consegna degli stessi da parte del Comune;

⑩ provvede a tutti gli oneri di manutenzione dell'opera e dei relativi impianti sino alla data di consegna dell'opera al Comune dopo l'approvazione del collaudo. Le opere verranno collaudate, ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici, da professionista allo scopo individuato dal Comune secondo le procedure di legge. Spetta al soggetto attuatore sottoscrivere il contratto di affidamento dell'incarico in questione e corrispondere le relative competenze. Il certificato di collaudo dovrà essere trasmesso al Comune per le successive approvazioni.

⑩ Provvede, assumendo a proprio completo carico tutte le relative spese, all'eliminazione dei difetti o mancanze di esecuzione riscontrate in sede di collaudo, nei termini ed alle condizioni stabilite dai competenti Uffici comunali. In caso di persistente inadempienza, il Comune potrà provvedere d'ufficio all'esecuzione dei necessari interventi a spese del soggetto attuatore medesimo, rivalendosi sulla garanzia prestata. In caso di accertate violazioni alle vigenti normative

o gravi difformità nell'esecuzione dei lavori, gli uffici dell'Area Gestione del Territorio provvederanno ad adottare i necessari provvedimenti ed eventualmente a disporre la sospensione dei lavori stessi.

⑩ Versa – se il costo definitivo dell'opera, risultante dal collaudo, dovesse risultare inferiore all'importo del contributo di sostenibilità – la differenza del relativo importo al Comune.

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre:

- ⑩ ad affidare le opere previste dalla presente convenzione a ditte iscritte alla CCIAA e qualificate e/o abilitate ai sensi di legge. Relativamente alle lavorazioni il cui importo superi i 150.000 euro l'affidamento dovrà essere riservato esclusivamente ad imprese, in ordine al possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni, munite di SOA. Relativamente alle lavorazioni il cui importo non superi le 150.000 euro l'affidamento dovrà essere riservato esclusivamente ad imprese in possesso della capacità tecnico-economica comprovata da idonea documentazione (elenco dei lavori eseguiti, bilanci, libri paga, dichiarazioni annuali IVA, relativi al triennio antecedente l'approvazione del progetto definitivo delle opere e attrezzature; elenco attrezzature possedute o disponibili) verificata dal soggetto attuatore prima dell'incarico ed in corso d'opera.
- ⑩ con apposita autocertificazione da inviare al comune entro 10 giorni dall'affidamento, attesta di avere affidato i lavori oggetto della presente convenzione ad imprese qualificate come sopra indicato.
- ⑩ a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere e delle attrezzature. A tal fine il soggetto attuatore, per le opere riguardanti l'opera pubblica, si obbliga ad acquisire il CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010 e succ. modificaz. e di adempiere alle incombenze previste dalle predette disposizioni e dall'A.V.C.P., oltre che a comunicare il CIG medesimo al Comune.

ART. 19 – FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERA PUBBLICA

OPERE DI URBANIZZAZIONE

La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il soggetto attuatore, il rappresentante del Comune di Verona che esercita l'alta vigilanza (che può convocare anche un rappresentante degli enti concessionari o gestori dei pubblici servizi), il collaudatore in corso d'opera, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

Alla comunicazione 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 sotto servizi come effettivamente realizzati (*as built*), anche su supporto informatico (file in formato dwg, dxf, ecc.) che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

Il soggetto attuatore si impegna a chiedere al comune la designazione del collaudatore/dei collaudatori in corso d'opera/finale; a seguito della designazione - unitamente al disciplinare prestazionale - formalizzata dal Comune, il soggetto attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico e trasmette il relativo contratto al comune designante.

Qualora il soggetto attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, incamerando l'importo necessario mediante escussione parziale della fideiussione.

Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. Eventuali costi ulteriori restano ad esclusivo carico del soggetto attuatore.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate in conformità con quanto previsto dal disciplinare prestazionale e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo ed Entro 60 gg. dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al Comune per la determina Dirigenziale di approvazione ed al soggetto attuatore.

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

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

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporta 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.

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.

A tal fine soggetto attuatore edilizio 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).

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.

A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio indisponibile del comune, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia fideiussoria, 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.

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.

Il collaudatore in corso d'opera viene designato dal Comune e incaricato dal soggetto attuatore con il procedimento previsto per il collaudatore finale.

OPERE PUBBLICA

La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il soggetto attuatore, nominato formalmente responsabile del procedimento (RUP) della predetta opera pubblica il Sig. Arch. Albi Simone, e il rappresentante del Comune Verona che esercita l'alta vigilanza (denominato R.O.P. Responsabile Opera Pubblica) è l'Ing. Alessandro Bortolan designato con determina del Dirigente LL.PP n. 1163, del 10 marzo 2015 che esercita l'alta vigilanza (che può convocare anche un rappresentante degli enti concessionari o gestori dei pubblici servizi), il collaudatore in corso d'opera, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

Alla comunicazione 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 sotto servizi come effettivamente realizzati (*as built*), anche su supporto informatico (file in formato dwg, dxf, ecc.) che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

Il soggetto attuatore si impegna a chiedere al comune la designazione del collaudatore/dei collaudatori in corso d'opera/finale; a seguito della designazione - unitamente al disciplinare prestazionale - formalizzata dal Comune, il soggetto attuatore, entro trenta giorni, affida l'incarico e trasmette il relativo contratto al comune designante.

Qualora il soggetto attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini sopra indicati, provvede sostitutivamente il Comune, incamerando l'importo necessario mediante escussione parziale della fideiussione.

Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. Eventuali costi ulteriori restano ad esclusivo carico del soggetto attuatore.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate in conformità con quanto previsto dal disciplinare prestazionale e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo ed Entro 60 gg. dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al Comune per la determina Dirigenziale di approvazione ed al soggetto attuatore.

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

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

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporta 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.

IL soggetto attuatore edilizio 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 realizzate.

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.

A seguito dell'approvazione del collaudo e del trasferimento delle aree private interessate dall'Opera Pubblica , patrimonio indisponibile del comune, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia fideiussoria, 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.

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.

Il collaudatore in corso d'opera viene designato dal Comune e incaricato dal soggetto attuatore con il procedimento previsto per il collaudatore finale.

ART. 20 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

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.

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. 21 – RESPONSABILITÀ E PENALI

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del soggetto attuatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il soggetto attuatore da eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

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.

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.

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.

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 da parte del soggetto attuatore edilizio 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.

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.

Il Comune, nel caso di accertato ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione la cui responsabilità sia da attribuire al soggetto attuatore o ad imprese dal medesimo incaricate, può assoggettare il soggetto attuatore medesimo, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria dello 0,03% dell'importo dell'opera determinato sulla base del quadro economico del progetto definitivo/esecutivo. Tale penale si applica per ogni giorno di ritardo successivo al termine di tolleranza pari a 30 giorni rispetto alle fasi salienti indicate nel cronoprogramma di progetto; la penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 22 – 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 ed esecutiva, 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 il responsabile dell'alta vigilanza il quale potrà, tra i compiti attribuitigli dall'ordinamento comunale:
 - a) provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi all'operatore edilizio secondo quanto previsto dal comunicato del Presidente dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici in data 21 luglio 2010;
 - b) sovrintendere alla verifica tecnica/validazione dei progetti;
 - c) coordinare, ed acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;

- d) 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 e la direzione dei lavori;
- e) fornire le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere, prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;
- f) svolgere le funzioni di vigilanza sul rispetto dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici previsti dalle norme vigenti e dalla presente convenzione;
- g) nominare il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale;
- h) sovrintendere il collaudatore durante la sua attività, rilasciare il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
- i) rilasciare al competente settore urbanistico i nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- j) 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;
- k) segnalare al responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in caso di difformità o varianti rispetto al progetto definitivo/esecutivo eseguite senza titolo abilitativo;
- l) coordinare con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

CLAUSOLE FINALI

ART. 23 VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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.

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.

La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.

ART. 24 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'approvazione di eventuali varianti del PI 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.

Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore di disposizioni normative statali, regionali o di Piani sovraordinati.

ART. 25 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI CONVENZIONALI

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 nullaosta 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 nell'ambito del PUA. Il detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione.

In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore con la presente convenzione permarranno in capo al medesimo, oltre ad essere estese, con il vincolo della solidarietà, al soggetto acquirente.

La condizione ed il contenuto pattizio previsto dalla presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.

ART. 26 REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico dell soggetto attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge _____ (precisare le norme agevolative aggiornate alla data di stipula della convenzione).

ART. 27. RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale, esonerato il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona, quale Conservatore dei RR.II., da qualsiasi responsabilità in merito.

IL DIRIGENTE

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL NOTAIO