

Comune di Verona

# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

PUA ZAMBELLI

SCHEDA NORMA ATO 4 REPERTORIO 4\_B1

## FASCICOLO 11 - SCHEMA DI CONVENZIONE

TAVOLE      11.1 SCHEMA DI CONVENZIONE

COMMITTENTE

PROGETTISTA

AGGIORNAMENTI  
**AGOSTO 2021**

DATA  
**08/21**

NUM. REV  
**03**

**STUDIO FUSINI-PASETTO**  
**INGEGNERIA & ARCHITETTURA**

TAVOLA 11.1  
**SCHEMA DI CONVENZIONE**

REVISIONE N. 03

## INDICE

|                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREMESSE.....</b>                                                                                        | <b>3</b>  |
| <b>TITOLARITA' - CAUSE DI ESCLUSIONE - ESPROPRIAZIONI - PERMUTE.....</b>                                    | <b>3</b>  |
| ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'.....                                                                   | 4         |
| ART. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE.....                  | 5         |
| <b>IL PUA - PRESCRIZIONI E PARAMETRI.....</b>                                                               | <b>6</b>  |
| ART. 3 - DATI STEREOMETRICI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....                                            | 6         |
| ART. 4 - PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI: SUPERFICIE PERMEABILE E DENSITA' ARBOREA .....                   | 7         |
| ART. 5 - IMPEGNO DI CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE.....                                              | 8         |
| ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA.....                                              | 9         |
| ART. 7 - ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI.....                                                               | 9         |
| <b>CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE.....</b>                                                           | <b>10</b> |
| ART. 8 - CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE.....                                                         | 10        |
| <b>ESONERO O APPLICAZIONE DEL CODICE DEI CONTRATTI.....</b>                                                 | <b>10</b> |
| ART. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE.....                                  | 10        |
| <b>OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA'.....</b>                                                        | <b>10</b> |
| ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI.....                                                  | 10        |
| ART. 11 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'.....                                                                 | 12        |
| <b>ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA'.....</b>                                             | <b>12</b> |
| ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO IN DEROGA AL CODICE DEGLI APPALTI..... | 12        |
| ART. 13 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE .....                                      | 13        |
| ART. 14 - VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....                                          | 13        |
| <b>SCOMPUTI.....</b>                                                                                        | <b>14</b> |
| ART. 15 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO.....                                                           | 14        |
| <b>GARANZIE.....</b>                                                                                        | <b>14</b> |
| ART. 16 - CAUZIONE OO.UU .....                                                                              | 14        |
| <b>VIGILANZA.....</b>                                                                                       | <b>16</b> |
| ART. 17 - VIGILANZA DEL COMUNE.....                                                                         | 16        |

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>COLLAUDO.....</b>                                                                   | <b>16</b> |
| ART. 18 - INCARICO DEL COLLAUDATORE ED ACCOLLO DELLE SPESE DI COLLAUDO.....            | 16        |
| ART. 19 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA..... | 16        |

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>GESTIONE DELLE OPERE PRIMA DELLA CONSEGNA AL COMUNE.....</b> | <b>19</b> |
| ART. 20 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE.....          | 19        |

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| <b>PENALI.....</b>                     | <b>19</b> |
| ART. 21 - RESPONSABILITÀ E PENALI..... | 19        |

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PERMESSO DI COSTRUIRE ED AGIBILITA'.....</b>                  | <b>20</b> |
| ART. 22 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI..... | 20        |

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....</b>             | <b>21</b> |
| ART. 23 - VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....          | 21        |
| ART. 24 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE..... | 22        |

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| <b>CLAUSOLE COMUNI E FINALI.....</b>       | <b>22</b> |
| ART. 25 - RINVIO A PAT E PI.....           | 22        |
| ART. 26 - REGIME FISCALE.....              | 22        |
| ART. 27 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE..... | 22        |

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. Arnaldo Toffali, nato a \_\_\_\_ (\_\_\_\_), il \_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica del Comune di Verona ed in rappresentanza del Comune di Verona, con sede in Verona (VR), Piazza Brà n. 1, ove domicilia per la carica, con il numero 00215150236 di codice fiscale (di seguito denominato "**Comune**"), legittimato alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3 lett. c) del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 ed in esecuzione del Decreto del Sindaco del Comune di Verona n. \_\_\_\_ di rep. del \_\_\_\_,

**dall'altra**

2) la Sig.ra Luisa Zambelli, nata a Bosco Chiesanuova (VR) il 09/02/1958, residente a Verona in via Belvedere n. 60/A nella sua qualità di legale rappresentante della società con denominazione "Impresa Zambelli S.R.L." con sede a Verona in via Catalani n. 3 - P.IVA 01285160238.

Le parti come sopra individuate al precedente punto 2) e 3) 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 approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e PI approvato con D.C.C. n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti);
- che con atto in data 19/09/2014, rep. n. 26498 racc. n. 11695 del Notaio Bernardelli Mario, registrato a Verona il 26/09/2014 al n. 16201, trascritto a Verona in data 26/09/2014, R.G. 30512, R.P. 21377, 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. 4\_B1, ricadente in via Dora Baltea e, in attuazione di detto accordo, in data 03/11/2020 P.G. 2020/06.02/000671 ha

presentato domanda per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 719\_4\_B1 , denominato "PUA Zambelli";

- che la Giunta comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha definitivamente approvato il PUA n. 719\_4\_B1 denominato "PUA Zambelli" ed il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica, ai cui allegati si rimanda;
- che la presente convenzione è sottoscritta nel termine fissato nella delibera di approvazione.

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

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'**

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La presente convenzione, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, 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 al 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             | Impresa Zambelli S.R.L. | 324    | 544/parte | 1502 mq              |
| 2             | Impresa Zambelli S.R.L. | 324    | 563/parte | 1578 mq              |
| 3             | Impresa Zambelli S.R.L. | 324    | 11        | 140 mq               |
| <b>TOTALE</b> |                         |        |           | <b>3003 mq</b>       |

4. Il Soggetto Attuatore dichiara che sui suddetti beni immobili 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.

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

1. Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.
2. 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.

3. 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.
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 che sottoscrive il presente atto 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.:
  - a) non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'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.;
  - b) cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
8. Il Soggetto Attuatore si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione:
  - a) ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie;
  - b) ad operatori economici che a loro carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. non sussistano condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1, 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. 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione

mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

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 i requisiti di cui al precedente comma 8, lett. b) 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, lett. a) o sussistessero a loro carico condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 8, lett. b).
11. Ferme restando altre cause di risoluzione, la presente convenzione sarà risolta di diritto, qualora - prima della fine dei lavori - a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. intervengano condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 8, lett. b).
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 o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 8, lett. b).
13. In caso di violazione da parte del Soggetto Attuatore di obblighi diversi da quelli di cui al precedente comma 8 il Comune di Verona si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.
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 - 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, della Scheda Norma, sono i seguenti:

|                                                          |         |
|----------------------------------------------------------|---------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)                             | 3003 mq |
| SUPERFICIE FONDIARIA (SF)                                | 1393 mq |
| STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano) | 819 mq  |
| AREE PARCHEGGIO P2                                       | 185 mq  |

|                                                     |          |
|-----------------------------------------------------|----------|
| VERDE PUBBLICO ATTREZZATO                           | 606 mq   |
| VERDE                                               | 0 mq     |
| PISTA CICLO-PEDONALE                                | 0 mq     |
| CABINA ELETTRICA (compresa area di pertinenza)      | 35,60 mq |
| PIAZZOLA ECOLOGICA                                  | 0 mq     |
| ALTRO (_____)                                       | 0 mq     |
| SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE UT1/1 | 1610 mq  |

#### **ART. 4 - 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, riportati nelle tavole 7.1 Dati e di seguito riassunti:

|                                          |              |                                                                        |                     |
|------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Superficie Permeabile territoriale (SPt) | 901 mq       |                                                                        |                     |
| Superficie Permeabile fondiaria (SPf)    | 418 mq       |                                                                        |                     |
| Densità Arborea (DA)                     | Totale n. 22 | di cui:<br>- in area pubblica e/o di uso pubblico<br>- in area privata | n. 9/22<br>n. 2/22  |
| Densità Arbustiva (DAr)                  | Totale n. 22 | di cui:<br>- in area pubblica e/o di uso pubblico<br>- in area privata | n. 86/22<br>n. 0/22 |

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 e 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 per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico del Soggetto Attuatore;
- b) per la parte relativa alle aree fondiariae (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 e 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 per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico del Soggetto Attuatore.

3. Il PUA approvato, ricorrendo i presupposti previsti dalle NTO del PI, autorizza la monetizzazione sostitutiva in luogo dell'attuazione della quota di n. 11 DA e n. 0 DAr per un importo complessivo di Euro 1210,00 (*diconsi Euro milleduecentodieci,00*); si dà atto che il Soggetto Attuatore ha corrisposto il pagamento in favore del Comune della somma di Euro 1210,00 (*diconsi Euro milleduecentodieci,00*) con la seguente causale "Monetizzazione quota densità arborea e arbustiva PUA n. 719\_4\_B1, denominato "PUA Zambelli" e di cui il Dirigente dà quietanza.

#### ART. 5 - IMPEGNO DI CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento a propria cura e spese, al Comune le seguenti aree destinate a:

|                                                                | Fg. | Mapp. | Superficie<br>mq |
|----------------------------------------------------------------|-----|-------|------------------|
| STRADE<br>(compresi marciapiedi ed eventuale<br>arredo urbano) |     |       | 819 mq           |
| AREE PARCHEGGIO P2                                             |     |       | 185 mq           |
| VERDE PUBBLICO ATTREZZATO                                      |     |       | 606 mq           |
| VERDE                                                          |     |       | 0 mq             |
| PISTA CICLO-PEDONALE                                           |     |       | 0 mq             |
| CABINA ELETTRICA (compresa<br>area di pertinenza)              |     |       | 35,60 mq         |
| PIAZZOLA ECOLOGICA                                             |     |       | 0 mq             |
| ALTRO (_____)                                                  |     |       | 0 mq             |
| <b>TOTALE</b>                                                  |     |       | <b>1610 mq</b>   |

2. In funzione della effettiva realizzazione delle opere le superfici da cedere potranno variare minimamente, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.
3. Per le aree cedute con il presente atto, 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, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in carico

delle opere al Comune che 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.

4. Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di impegno di cessione 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. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di PUA, approvati con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche esecutive che potranno derivare con il successivo provvedimento dirigenziale relativo al rilascio del permesso di costruire del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
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 Soggetto Attuatore si assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.
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. 7 - ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI**

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 160 - VFSA del 22 Giugno 2021 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. 19 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA, e art. 22 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI.

#### **ART. 8 - CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE**

1. Il Soggetto Attuatore, anche sulla scorta delle indagini geologiche e geotecniche preliminari effettuate sugli immobili compresi nell'ambito d'intervento, garantisce che il sito oggetto d'intervento, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettera f) del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. non è

contaminato; sulla scorta di indagini storiche, garantisce altresì che il sito non è da considerarsi, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettere g) ed h) del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., 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 di 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. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - 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 177.393,05 (*diconsi Euro centosettantasettemilatrecentonovantatre,05*) così articolato:
  - importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento Euro 161.266,40;
  - importo IVA Euro 16.126,64.
2. Il Soggetto Attuatore, dà atto che il valore complessivo delle opere di cui al comma 1 - qualunque esse siano - non raggiunge la soglia comunitaria, calcolata ai sensi dell'art. 35, comma 9 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 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., con la stipula della presente convenzione, si impegna ad applicare le disposizioni del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. all'aggiudicazione dei contratti di cui al precedente primo periodo, come previsto dall'art. 1, comma 2, lett. e) e comma 3 primo periodo del Codice.

#### **ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI**

1. Il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito al precedente art. 6 - 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 delle singole 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. Il Soggetto Attuatore in sede di istanza del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione, con l'apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata agli atti dell'istanza di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione presso la Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP.
3. 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 successive modifiche ed integrazioni e delle norme armonizzate europee e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili.
4. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e L. 9 gennaio 1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n. 16 del 12 luglio 2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
5. 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.
6. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo la previsione temporale in conformità ai titoli abilitativi edilizi rilasciati.
7. 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. 16 - CAUZIONE OO.UU., comprendendo tra le spese anche quelle di eventuale riprogettazione, le spese di procedimento e l'IVA.
8. 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 alla sottoscrizione dell'incarico al collaudatore nei modi e nei termini stabiliti dal comune. Il Soggetto Attuatore si impegna in fase esecutiva a coordinare la realizzazione delle opere previste dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione intra ambito.
9. Il Direttore Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al collaudatore l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentirne la verifica, unitamente ai rappresentanti degli Enti gestori dei pubblici servizi.
10. Le opere di urbanizzazione extra ambito la cui realizzazione e la 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. \_\_\_\_ - VIGILANZA DEL COMUNE.

11. Il concessionario dei pubblici servizi, successivamente alla realizzazione delle reti e al collaudo funzionale delle stesse, effettuerà il collegamento delle reti realizzate direttamente dal lottizzante alle reti esistenti e la messa in esercizio. 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. 11 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'**

1. Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il Soggetto Attuatore, in attuazione delle previsioni dell'art. 157 - Contributo di Sostenibilità delle NTO del PI, si impegna a contribuire al finanziamento o alla realizzazione diretta delle opere pubbliche previste dal PI per l'importo di Euro 112.700,00 (*diconsi Euro centododicimilasettecento,00*).
2. Le opere pubbliche da realizzare saranno oggetto di progettazione e realizzazione a cura dell'Amministrazione comunale; il "contributo di sostenibilità" va versato dal Soggetto Attuatore in numerario all'Amministrazione comunale con le modalità stabilite al successivo comma.
3. L'importo del contributo di sostenibilità di cui al comma 1, pari a Euro 112.700,00 (*diconsi Euro centododicimilasettecento,00*), è stato pagato dal Soggetto Attuatore al Comune come da ricevuta n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che il Comune riconosce regolare e per la quale rilascia quietanza con la firma del presente atto.

#### **ART. 12 - 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. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, deroga dalle procedure di affidamento del Codice degli Appalti, ed è conseguentemente disciplinata dalle clausole pattizie della presente convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore, richiamati gli impegni di cui al precedente art. 2, 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 pattizamente e consensualmente, in quanto applicabile, il Codice dei Contratti ed i provvedimenti attuativi nei confronti del Comune, con riferimento a:
  - livelli di progettazione e contenuti dei progetti;
  - Contabilità dei lavori;
  - CIG, SmartCIG, pagamento contributo ANAC e Tracciabilità dei pagamenti;
  - Collaudo ed accettazione delle opere da parte del Comune.

#### **ART. 13 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE**

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

#### **ART. 14 - VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le varianti al progetto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in corso d'opera, potranno essere proposte sia dalla Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione comunale e dovranno essere approvate secondo le procedure applicabili alle singole fattispecie dal Codice dei Contratti e, nei casi di deroga, dalla presente convenzione.
2. Ai sensi dell'art. 17 - Realizzazione del PUA del Regolamento Edilizio vigente, qualora la variazione delle singole categorie di opere (primarie, secondarie, ecc.) 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. La fideiussione originaria, intestata al Soggetto Attuatore, potrà essere svincolata solo dopo al costituzione di nuova fideiussione da parte del successore avente titolo.

#### **ART. 15 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO**

1. In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e suoi aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio, del valore - al netto di IVA - delle opere di urbanizzazione primaria intra e secondaria, dell'onere sicurezza e della parcella del collaudatore. In via presuntiva l'importo da scomputare, salvo conguaglio, è quello derivante dal quadro economico del progetto allegato al PUA, pari a Euro 162.879,07 (*diconsi Euro centosessantaduemilaottocentosettantanove,07*).
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. 16 - CAUZIONE OO.UU.**

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa:
  - cauzione di Euro 213.129,68 (*diconsi Euro duecentotredicimilacentoventinue,68*) pari al 100% (cento per cento) del quadro economico delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA

APPLICABILE giusta fidejussione emessa da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ;

2. Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.
3. Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. 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; inoltre 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.
4. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Qualora in sede di successiva approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione vengano valutate limitate e giustificate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informativi del PUA nei limiti di cui all'art. 21 comma 2 lett. f) delle NTO del PI, relativamente ad interventi funzionali a servire la lottizzazione, qualora il valore delle opere come risultante dal quadro economico risultasse superiore all'importo sopra garantito, dovrà entro 30 giorni dalla richiesta ed entro la data di rilascio del titolo abilitativo, essere adeguata la polizza fideiussoria.

#### **ART. 17 - VIGILANZA DEL COMUNE**

1. Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali,

esercita la vigilanza avvalendosi del collaudatore. 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.

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. 18 - INCARICO DEL COLLAUDATORE ED ACCOLLO DELLE SPESE DI COLLAUDO**

1. Il Soggetto Attuatore ed il Comune convengono consensualmente che il collaudatore viene individuato ed incaricato dal Comune. 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.
2. Il Soggetto Attuatore assume sin d'ora l'accollo integrale della spesa afferente le prestazioni professionali del collaudatore incaricato dal Comune.
3. Il Comune ai sensi dell'art. 1273 del Codice Civile, sulla base dell'obbligazione che precede, converrà con il collaudatore incaricato che la prestazione professionale di collaudo verrà pagata integralmente, oneri previdenziali e fiscali inclusi, dal Soggetto Attuatore previa presentazione di regolare fattura entro 30 giorni dalla comunicazione delle risultanze del collaudo.
4. 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 stipulazione.

#### **ART. 19 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA**

1. La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma del Soggetto Attuatore e del Direttore Lavori.
2. Ai prescritti atti di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico nei formati richiesti dagli uffici, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.
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. 160 - VFSA del 22 Giugno 2021 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 per la valutazione di incidenza;

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; il collaudatore dovrà espressamente certificare il valore di costo separatamente per ogni cespite. In particolare la rappresentazione e la contabilità finale delle diverse reti sopra richiamate dovranno essere separate e dovranno permettere al collaudatore di confermare il valore di costo riconosciuto. 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 di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale. Qualora previsto dagli elaborati del PUA, è consentito effettuare collaudi funzionali parziali secondo la suddivisione delle opere come riportata nella TAV \_\_\_\_\_ -"\_\_\_\_\_", approvata con D.G.C. \_\_\_\_/\_\_\_\_ e funzionale alle singole UMI indicati nella stessa.
5. Al Direttore Lavori compete la certificazione della regolare esecuzione ed al collaudatore nominato dal Comune la relazione di collaudo delle opere e dello loro conformità alla normativa ed al progetto approvato.
6. 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.
7. Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo e lo trasmetterà al Soggetto Attuatore e al Comune per l'approvazione.
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 al tempestivo ripristino degli eventuali difetti costruttivi riscontrati.
9. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore; il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.
10. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo:

- in caso di avvenuta cessione delle aree, comporta l'automatica riconsegna delle stesse e presa in carico delle opere;
  - in caso di impegno di cessione delle aree, necessita di perfezionamento notarile della cessione a cura e spese del Soggetto Attuatore, nonché della presa in carico delle stesse e delle opere realizzate da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.
11. Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria, non cedute o vincolate ad uso pubblico in sede di stipula della presente convenzione, dovranno essere trasferite al Comune o vincolate ad uso pubblico, a titolo gratuito e con rogito notarile a cura e spese del Soggetto Attuatore, dopo l'approvazione del certificato di collaudo. Solo la manutenzione delle aree a verde rimane in carico al privato fino allo scadere dell'anno solare in corso.
12. A tal fine 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).
13. 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.
14. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, tranne le aree private vincolate ad uso pubblico.
15. A seguito dell'approvazione del collaudo e della presa in carico per il trasferimento delle opere di urbanizzazione rispettivamente al demanio ed al patrimonio indisponibile del Comune, il Comune autorizza i rispettivi svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia. Tra questi gli importi in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi non definiti connessi con gli obblighi posti a carico del Soggetto Attuatore con la presente convenzione, il pagamento della parcella del collaudatore, nonché l'importo per la manutenzione delle aree verdi, come valutato nel Piano delle manutenzioni allegato al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, fino allo scadere dell'anno solare in corso.
16. 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.
17. Per le reti di propria competenza, il concessionario dei pubblici servizi effettuerà la presa in carico a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera delle reti di competenza, corredato degli allegati previsti dall'Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza

al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.

## **ART. 20 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE**

1. Durante l'attuazione delle opere previste dal PUA e fino alla cessione delle aree e comunque alla presa in carico delle opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione e l'uso delle opere del PUA, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Tale obbligo in carico al Soggetto Attuatore permane anche per le aree e opere a vincolo di uso pubblico e cesserà solo se le stesse aree e opere passeranno al demanio (strade, parcheggio) / patrimonio indisponibile (parchi, giardini pubblici) dell'Amministrazione comunale.
2. Il Soggetto Attuatore, con la stipula della presente convenzione, nelle more della presa in carico delle opere costituisce sin d'ora, su tutte le aree promesse in cessione a favore del Comune, servitù di pubblico uso. Restano comunque ferme le responsabilità civili e penali a carico del Soggetto Attuatore previste al primo comma.
3. Nelle more dell'approvazione del collaudo finale e della presa in carico delle opere da parte del Comune, a fronte di collaudo impiantistico delle infrastrutture, il Soggetto Attuatore autorizza gli Enti gestori a:
  - utilizzare le infrastrutture realizzate per l'esecuzione di tutte le lavorazioni necessarie;
  - gestire temporaneamente la rete realizzata onde consentire l'esecuzione degli allacciamenti richiesti.

## **ART. 21 - 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 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. 22 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

- 1. Il Dirigente della Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP rilascerà i singoli permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati 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, documentati con 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. 160 - VFSA del 22 Giugno 2021 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
- 2. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici potrà essere depositata da parte del

professionista abilitato presso i competenti uffici della Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP, solo dopo la determina del Dirigente competente di approvazione del collaudo definitivo. Alla segnalazione certificata di agibilità degli edifici dovrà essere allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 160 - VFSA del 22 Giugno 2021 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Fascicolo 9 Norme di Attuazione. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza.

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

#### **ART. 23 - VALIDITA' 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 ( \_\_\_\_\_ ). Prima della scadenza del termine decennale, previa domanda di proroga documentata e motivata del Soggetto Attuatore avente titolo, 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 stabilito per l'esecuzione del PUA di cui al comma 1, eventualmente prorogato, è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata.

#### **ART. 24 - 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. 25 - RINVIO A PAT E PI**

1. Per quanto non previsto dalla presente convenzione si applica il PAT, il PI.

#### **ART. 26 - 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. 27 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE**

1. Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale da parte del Comune, esonerato il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona, quale Conservatore dei RR.II., da qualsiasi responsabilità in merito.
2. Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore dei disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.