

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) RIGHETTI DARIA, nata a Verona il 11/07/1950, residente a Verona in via Marsala n.16 nella sua qualità di proprietaria dell'area;

3) RIGHETTI ELISABETTA, nata a Verona il 19/06/1964, residente a Verona in via Aeroporto A. Berardi n.33/A nella sua qualità di proprietaria dell'area;

4) RIGHETTI LORELLA, nata a Verona il 8/07/1959, residente a Verona in via Aeroporto A. Berardi n.23 nella sua qualità di proprietaria dell'area;

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

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

**PREMETTONO**

- che il Soggetto Attuatore è proprietario degli immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni / fabbricati 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 deliberazione di Giunta comunale n. 156 del 12 maggio 2020 è stato approvato lo schema tipo di accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. ed è stata approvata la riforma sostitutiva parziale del procedimento relativo alla sottoscrizione degli accordi di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004, autorizzando i soggetti attuatori che entro il termine di 120 giorni d previsto dall'art. 155 comma 8 delle Norme tecniche operative del Piano degli interventi presentino istanza di approvazione del PUA ad inserire nell'ambito della convenzione urbanistica i contenuti dell'accordo di pianificazione;
- che in data 20 novembre 2020 con PG 356748 il soggetto attuatore ha richiesto una proroga dei termini per la sottoscrizione dell'accordo ed in seguito, aderendo a quanto previsto dalla succitata D.G.C. n. 156/2020, in data \_\_\_\_\_ con P.G. \_\_\_\_\_ ha presentato domanda per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo n. \_\_\_\_\_, denominato "\_\_\_\_\_", interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n. \_\_\_\_\_, ricadente in via \_\_\_\_\_;
- che la Giunta comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ corredata di allegati ai quali si rimanda, ha definitivamente approvato (eventuale: con prescrizioni), il PUA n. \_\_\_\_\_, denominato "\_\_\_\_\_" ed il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica;
- che la Giunta comunale con la medesima deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato il progetto definitivo/esecutivo delle opere pubbliche connesse al PUA, consistenti in una pista ciclabile lungo la nuova viabilità di collegamento tra Via Puglie e Via Berardi e in un'area a parcheggio lungo Via Puglie - sito in Via Puglie, loc. Chievo;
- che con determina dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, è stato preso atto dell'adeguamento degli elaborati del PUA alle prescrizioni di cui al punto precedente (eventuale);
- 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

*[Firma]* *[Firma]* *[Firma]* <sup>2/25</sup> *[Firma]* *[Firma]*

proprietario e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente convenzione, ciascuno in ragione dei seguenti e rispettivi diritti:

| N. di ordine  | Ditta intestataria                 | Foglio | Mapp. | Superficie Catastale |
|---------------|------------------------------------|--------|-------|----------------------|
| 1             | RIHETTI Daria, Elisabetta, Lorella | 186    | 296   | 431 mq               |
| 2             | RIHETTI Daria, Elisabetta, Lorella | 186    | 298   | 6.243 mq             |
| <b>TOTALE</b> |                                    |        |       | <b>6.674 mq</b>      |

- Il Soggetto Attuatore dichiara che sui suddetti beni immobili di proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti penali, civili o amministrativi, né servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire o ritardare l'attuazione del PUA e delle opere pubbliche previste.
- L'ambito del PUA comprende altresì aree di proprietà comunale come di seguito catastalmente identificate:

| N. di ordine  | Ditta intestataria | Foglio | Mapp.      | Superficie reale |
|---------------|--------------------|--------|------------|------------------|
| 1             | Comune di Verona   | 186    | 297        | 2 mq             |
| 2             | Comune di Verona   | 186    | 299        | 30 mq            |
| 3             | Comune di Verona   | 186    | Via Puglie | 99 mq            |
| <b>TOTALE</b> |                    |        |            | <b>131 mq</b>    |

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

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

*Daria Righetti* *Elisabetta Righetti* <sup>3/25</sup> *Roberto Righetti*

~~cui per altro il presente atto è finalisticamente preordinato.~~

- ~~4. 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.~~
5. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i..  
Dichiara altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei soggetti di cui all'art. 80, comma 3 del medesimo Codice dei Contratti.
6. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. non sussistono:
  - a) 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.
7. 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 per i quali 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 a loro carico 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.
8. 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.
9. 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

*Donato Rignetti* *Cesare Rignetti* *La Rignetti*

sussistessero a loro carico condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 8, lett. b).

10. 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).
11. 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).
12. 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.
13. 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 e della Scheda Norma, sono i seguenti:

|                                                          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)                             | 6.711 mq |
| SUPERFICIE FONDIARIA (SF)                                | 4.794 mq |
| STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano) | 520 mq   |
| STRADE (già di proprietà comunale)                       | 131 mq   |
| AREE PARCHEGGIO P2                                       | 160 mq   |
| VERDE (giardino della pioggia)                           | 113 mq   |
| ALTRO (percorsi)                                         | 577 mq   |
| OOPP (percorso ciclo-pedonale)                           | 223 mq   |
| OOPP (parcheggio via Puglie)                             | 193 mq   |
| SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1__       | 1.460 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

|                                          |              |                                                                        |                |
|------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Superficie Permeabile territoriale (SPt) | 2.141 mq     |                                                                        |                |
| Superficie Permeabile fondiaria (SPf)    | 1.883 mq     |                                                                        |                |
| Densità Arborea (DA)                     | Totale n. 74 | di cui:<br>- in area pubblica e/o di uso pubblico<br>- in area privata | n. 10<br>n. 64 |
| Densità Arbustiva (DAR)                  | Totale n. 74 | di cui:<br>- in area pubblica e/o di uso pubblico<br>- in area privata | n. 30<br>n. 44 |

- David Arghetti ~~Charles~~ Pipewi <sup>6/25</sup> Lulu

## ART. 5 - CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

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

|                                                                | Fg. | Mapp. | Superficie<br>catastale<br>mq | Superficie reale<br>mq |
|----------------------------------------------------------------|-----|-------|-------------------------------|------------------------|
| STRADE<br>(compresi marciapiedi ed eventuale<br>arredo urbano) |     |       | mq                            | 520 mq                 |
| AREE PARCHEGGIO P2                                             |     |       | mq                            | 160 mq                 |
| VERDE                                                          |     |       | mq                            | 113 mq                 |
| ALTRO (percorsi)                                               |     |       | mq                            | 577 mq                 |
| OOPP (percorso ciclo-pedonale)                                 |     |       | mq                            | 223 mq                 |
| OOPP (parcheggio via Puglie)                                   |     |       | mq                            | 193 mq                 |
| <b>TOTALE</b>                                                  |     |       | <b>mq</b>                     | <b>1.313 mq</b>        |

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

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

2. In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici cedute potranno variare minimamente. In tal caso in sede di approvazione del collaudo, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a proprie cure e spese al perfezionamento del frazionamento e della cessione, tramite atto notarile, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.
3. Per le aree cedute con il presente atto, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in carico delle opere al Comune le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione. La presa in carico avverrà con l'approvazione del collaudo. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune.
4. Il Soggetto Attuatore per sé, successori e aventi causa, si impegna a costituire a favore del Comune vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)" sulle aree all'interno delle singole UMI concorrenti alla determinazione di quota Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS),

fermi sempre gli obblighi e le modalità di cui all'art. 12 - DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM).

5. Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto 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**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA approvato con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche esecutive che potranno derivare dal successivo provvedimento di rilascio del permesso di costruire del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

Il progetto definitivo dovrà essere adeguato, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.

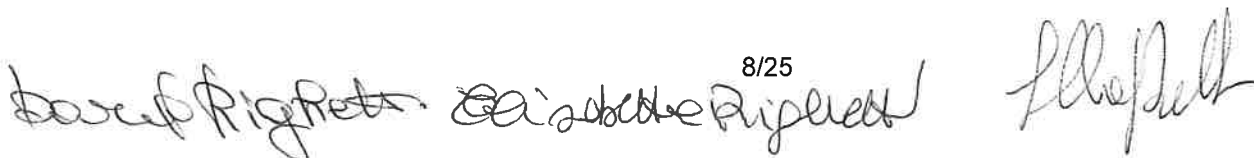
2. Con il PUA è stato altresì approvato il progetto definitivo/esecutivo dell'opera pubblica la cui realizzazione avviene in luogo del versamento del contributo di sostenibilità. Il Soggetto Attuatore si impegna ad apportare le modifiche che potranno derivare dalla successiva approvazione del progetto esecutivo della stessa.
3. 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.
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 a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 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.22 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA , art.23 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE PUBBLICHE A SOSTENIBILITA' e art.26 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI.

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

1. Il Soggetto Attuatore, in base alla specifica documentazione agli atti del PUA, ai sensi dell'art. 240, comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., anche sulla scorta delle indagini geologiche e



geotecniche preliminari nonché di indagini storiche, effettuate sugli immobili compresi nell'ambito d'intervento e su quello di sedime dell'opera pubblica, conferma che il sito oggetto d'intervento non è contaminato e non è da considerarsi un "sito con attività in esercizio" o un "sito dismesso".

2. 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 E DELLE OPERE A SOSTENIBILITA' - 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 (*quadro A: valore opere + oneri sicurezza*) è complessivamente pari ad Euro 378.704,36 (*diconsi Euro trecentosettanottosettecentoquattro,36*), così articolato:
  - importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento Euro 248.906,77;
  - importo delle opere a sostenibilità Euro 129.797,59;
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 di cui all'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., 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, 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. Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie

categorie di opere, secondo i decreti attuativi della Legge 02/02/1974 n. 64 e s.m.i. e nel rispetto delle norme armonizzate europee e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili.

3. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e dalla L. 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i. e dalla L.R. n. 16 del 12 luglio 2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Tutte le opere dovranno essere conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal PUA e dai successivi progetti definitivi ed esecutivi approvati dal Comune.
5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo la previsione temporale in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
6. Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile al Soggetto Attuatore, il Comune, previa diffida ad adempiere, può realizzarle direttamente in danno al predetto Soggetto Attuatore, avvalendosi della cauzione di cui al successivo art.19 - CAUZIONE OO.UU. E CAUZIONE OPERA PUBBLICA, comprendendo tra le spese anche quelle di eventuale riprogettazione, le spese di procedimento e l'IVA.
7. Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare all'Amministrazione comunale e agli Enti gestori, secondo le rispettive modalità, almeno 15 gg prima, la data di inizio dei lavori, il nominativo del professionista abilitato, incaricato della Direzione dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, nonché provvedere all'affidamento dell'incarico al collaudatore nei modi e nei termini stabiliti dal Comune. Il Soggetto Attuatore si impegna, in fase esecutiva, a coordinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione dal competente concessionario dei pubblici servizi.
8. Il Direttore Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al collaudatore, unitamente ai rappresentanti degli Enti gestori dei pubblici servizi, l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentirne la verifica.
9. Il concessionario dei pubblici servizi, successivamente alla realizzazione delle reti ed al collaudo impiantistico delle stesse, effettuerà il collegamento delle reti realizzate direttamente dal lottizzante alle reti esistenti e la messa in esercizio delle stesse. I costi di tali operazioni sono a carico del Soggetto Attuatore e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso, previa richiesta specifica, utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito del concessionario. Dovranno inoltre essere consegnati ai concessionari dei pubblici servizi gli elaborati grafici di AS-BUILT nel formato richiesti dagli uffici ed Enti gestori su base georeferenziata per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).
10. Il soggetto attuatore si impegna a salvaguardare e garantire i diritti irrigui serviti dalla rete consorziale secondo quanto prescritto dal parere allegato alle NTA del PUA.

  10/25 

## 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 ed in applicazione del disposto della D.G.C. n. 156/2020 di semplificazione, si impegna e alla realizzazione diretta delle opere pubbliche denominate "ciclabile e parcheggio di via Puglie" previste dal PI per l'importo di Euro 116.800,00 (*diconsi Euro centosedicimilaottocento,00*). (*importo A = importo contributo totale dovuto*)
2. Il progetto definitivo dell'opera pubblica redatto ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., ed approvato con D.G.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ prevede un importo delle opere, come rilevabile dal quadro economico approvato, pari ad Euro \_\_\_\_ (*diconsi Euro \_\_\_\_*).
3. L'utilizzo integrale della quota di sostenibilità verrà esattamente verificata dal Comune in sede di approvazione del collaudo definitivo dell'opera pubblica in relazione al valore effettivo della stessa, come effettivamente realizzata, contabilizzata e collaudata.
4. Qualora il valore effettivo dell'opera realizzata, come risultante dal provvedimento di approvazione del collaudo, risultasse inferiore all'importo residuo del contributo di sostenibilità come sopra indicato, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere la differenza entro e non oltre 30 giorni dalla notifica del provvedimento di approvazione del collaudo. Con la comunicazione dell'approvazione del collaudo e dopo il pagamento dell'eventuale conguaglio del contributo di sostenibilità rispetto al valore dell'opera, si provvederà allo svincolo della garanzia fideiussoria,
5. Il Soggetto Attuatore assume comunque a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera pubblica a corpo e non a misura, e quindi assume integralmente ed irrevocabilmente a proprio carico l'eventuale maggiore spesa che dovesse essere contabilizzata in sede di collaudo, tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo e manleva nei confronti di terzi creditori.
6. La garanzia fideiussoria potrà, con atto dirigenziale del Comune, essere ridotta su richiesta del Soggetto Attuatore in misura proporzionale alle fasi di realizzazione dell'opera pubblica ed agli stati di avanzamento (o al pagamento delle rate in caso di monetizzazione) qualora le predette fasi siano previste dal progetto approvato; alla richiesta di svincolo parziale dovrà essere allegata la contabilità del Direttore Lavori, approvata dal RUP e vistata dal collaudatore in corso d'opera.

## ART. 12 - DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM)

1. La quota di Verde di Mitigazione (VM) prevista dal PUA per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), eccedente gli standards di cui all'art. 20 delle NTO del PI, complessivamente determinata in mq 1.554, localizzata all'interno della superficie fondiaria, è suddivisa nelle singole UMI secondo la seguente ripartizione:

  11/25 

| UMI | superficie UMI | di cui a VM            |
|-----|----------------|------------------------|
| 1   | 738,50 mq      | 290 mq                 |
| 2   | 674,00 mq      | 148 mq                 |
| 3   | 860,50 mq      | 312 mq                 |
| 4   | 675,00 mq      | 227 mq                 |
| 5   | 690,00 mq      | 138 mq                 |
| 6   | 1.156,00 mq    | 439 mq                 |
|     |                | <b>TOTALE 1.554 mq</b> |

2. In sede di istanza per il rilascio del permesso di costruire edilizio dovrà essere documentato il rispetto di tale superficie, che sarà oggetto di apposito frazionamento e di atto di "Vincolo di destinazione a VM", registrato e trascritto, da presentare contestualmente alla dichiarazione di fine lavori per l'attestazione di agibilità del manufatto edilizio.
3. Il Soggetto Attuatore per sé successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree con vincolo di verde di mitigazione, esonerandone il Comune. Le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi di mitigazione sono a carico del lottizzante.

#### **ART. 13 - 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 E DELLE OPERE A SOSTENIBILITA' - 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 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE, si impegna ad affidare i lavori, i servizi e le forniture:
  - ad operatori economici rispetto ai quali non sussistano cause di esclusione ai sensi dell'art. 80 del Codice dei Contratti, da accertare mediante autocertificazione;
  - ad operatori economici in possesso dei requisiti tecnici e professionali previsti dall'ordinamento per le singole fattispecie di affidamento;

*[Handwritten signatures and initials]*

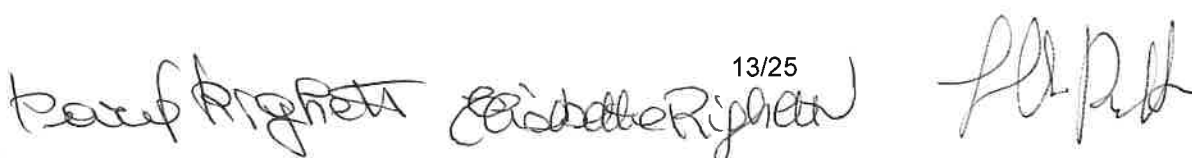
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei contratti di affidamento una clausola risolutiva espressa nel caso gli operatori economici affidatari non abbiano o perdano i requisiti di cui al comma 2.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad applicare pattizamente e consensualmente, in quanto applicabile, 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. 14 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI**

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 rilasciato dal Comune, ferma restando la facoltà di trasferire liberamente a terzi la proprietà di tutto o di parte dei terreni dei costruendi edifici ricadenti all'interno lottizzazione del PUA. Detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione.
2. Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.
3. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune, permarrà in capo al Soggetto Attuatore cedente unitamente alla Ditta acquirente l'obbligazione solidale della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.
4. Le fideiussioni originarie, intestate al Soggetto Attuatore, potranno essere svincolate solo dopo la costituzione di nuove fideiussioni da parte del successore avente titolo.

#### **ART. 15 - VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE PUBBLICHE A SOSTENIBILITA'**

1. Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche a sostenibilità potranno essere proposte sia dal Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione comunale e dovranno essere approvate secondo le procedure applicabili del Codice dei Contratti e, nei casi di deroga previsti dalla presente convenzione, secondo il D.P.R. n. 380/2001 s.m.i..
2. Qualora la variazione delle singole categorie di opere (primarie, 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 le varianti approvate comportino una maggiore spesa, ad integrare le garanzie fideiussorie ai fini dell'approvazione delle variazioni.

The bottom of the page features three handwritten signatures or sets of initials in dark ink. From left to right, they appear to be 'Carlo Righetti', 'Cristiano Righetti', and a stylized set of initials that could be 'R.P.R.' or similar.

## **ART. 16 - PROGETTO DELLE OPERE PUBBLICHE, RUP E PROCEDURA APPLICABILE**

1. Il Soggetto Attuatore, dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente art.9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE A SOSTENIBILITA' - PROCEDURA APPLICABILE - la realizzazione delle opere pubbliche di sostenibilità sono assoggettate alla disciplina del Codice degli appalti e pertanto con la sottoscrizione del presente atto assume gli obblighi in esso previsti.
2. Il Soggetto Attuatore, pertanto in qualità di stazione appaltante, nell'ambito della propria organizzazione, con nota acquisita al protocollo comunale P.G. 230597 del 08.07.2021, ha già nominato formalmente il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) della predette opere ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. contestualmente alla decisione di realizzare i lavori.
3. Il Soggetto Attuatore garantisce che il RUP incaricato ha i requisiti stabiliti con proprio provvedimento da ANAC e che il medesimo ha accettato contrattualmente di assumere le funzioni previste dagli artt. 31-102 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i., anche nei confronti del Comune.
4. Il Soggetto Attuatore dà atto che relativamente alle opere pubbliche:
  - a) con la deliberazione di adozione del PUA è stato approvato il progetto corrispondente al primo livello di fattibilità tecnica ed economica;
  - b) con la deliberazione di approvazione del PUA è stato approvato il progetto corrispondente al secondo livello definitivo.
5. Gli elaborati sono agli atti delle rispettive deliberazioni alle quali si rimanda.
6. Il Soggetto Attuatore si impegna a redigere, secondo quanto previsto dal Codice e a depositare il terzo livello esecutivo, al fine dell'approvazione da parte del Comune.

## **ART. 17 - OPERA PUBBLICA - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Il Soggetto Attuatore, in qualità di stazione appaltante, nel rispetto delle procedure previste dal predetto D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i.:
  - a. nomina il progettista, il Direttore Lavori e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione. In mancanza della nomina, 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;
  - b. redige, in conformità alle disposizioni dell'art. 23 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. gli elaborati del progetto definitivo oppure esecutivo dell'opera pubblica in questione, utilizzando i prezzi desunti dal vigente prezzario del Comune di Verona e/o della Regione Veneto. I progetti dovranno recepire le prescrizioni/pareri/autorizzazioni fornite dal Comune e dagli altri Enti preposti e dovranno essere corredati dei piani di sicurezza ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

The bottom of the page features three handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is 'Dario Righetti', the middle one is 'Eusebio Righetti', and the third on the right is 'F. de P.ub'. The date '14/25' is printed above the middle signature.

- c. 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 del verbale di verifica e di validazione ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i.. Spetta al Comune anche l'approvazione di eventuali varianti;
- d. assume a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera, comprensivo dell'eventuale maggiore spesa che dovesse essere quantificata nel progetto esecutivo rispetto a quella indicata nel progetto definitivo e rispetto all'importo della fidejussione del contributo di sostenibilità;
- e. nel caso in cui l'intervento interessi aree comunali, formalizza la richiesta di messa a disposizione delle stesse all'Amministrazione Comunale;
- f. procede all'affidamento dei lavori secondo le vigenti procedure di gara;
- g. esegue l'intervento:
- in conformità al progetto definitivo / esecutivo approvato dall'Amministrazione comunale e alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo alla sicurezza nel cantiere, nonché 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 mutuando le indicazioni del 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 dal Direttore Lavori e dal collaudatore sentiti, se dal caso, gli Uffici della Polizia urbana, nel rispetto del D.Lgs. 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.
- h. tiene sollevato il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei lavori fino alla presa in consegna degli stessi da parte del Comune;
- i. 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. Spetta al Soggetto Attuatore sottoscrivere il contratto di affidamento dell'incarico in questione e corrispondere le relative competenze al collaudatore

*Dario Argenti* *Carlo Alberto Argenti* <sup>15/25</sup> *flp/lt*

incaricato dal Comune. 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 delle vigenti normative o di gravi difformità nell'esecuzione dei lavori, gli uffici comunali competenti provvederanno ad adottare i necessari provvedimenti ed eventualmente a disporre la sospensione dei lavori stessi.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre:

- ad affidare le opere previste dalla presente convenzione 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 attrezzatura posseduta o disponibile) verificata dal Soggetto Attuatore prima dell'incarico ed in corso d'opera;
- a produrre apposita autocertificazione da inviare al Comune entro 10 giorni dall'affidamento, che attesta di avere affidato i lavori oggetto della presente convenzione ad imprese qualificate come sopra indicato;
- 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 si obbliga ad acquisire il CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/2010 e s.m.i. oltre che a comunicarlo al Comune.

3. Le spese tecniche effettuate prima della stipula della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo sono escluse dal "valore portato a scomputo" e rimangono a carico del Soggetto Attuatore.

**ART. 18 - 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 del valore - al netto di IVA - delle opere di urbanizzazione primaria, dell'onere sicurezza e della parcella del collaudatore, dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio. In via presuntiva l'importo da scomputare, salvo conguaglio, è quello derivante dal quadro economico del progetto allegato al PUA, pari a Euro 248.906,77 (*diconsi Euro duecentoquarantottonovecentosei,77*).
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 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. 19 - CAUZIONE OO.UU. E CAUZIONE OPERA PUBBLICA**

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 274.034,57 (*diconsi Euro duecentosettantaquattromilatrentaquattro,57*) (= costo lavori 100%, comprensivo di eventuale onere di allacciamento per le opere di interesse pubblico + IVA 10% + oneri sicurezza + oneri collaudo comprensivo della parcella del collaudatore) pari al 100% (cento per cento) del quadro economico delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE A SOSTENIBILITA' - PROCEDURA APPLICABILE, giusta fidejussione emessa da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;
  - cauzione di Euro 142.914,63 (*diconsi Euro centoquarantaduemilanovecetoquattordici,63*) pari al 100% (cento per cento) del quadro economico delle opere pubbliche di cui al precedente art. 11 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA', giusta fidejussione emessa da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.
2. Le garanzie sono prestate 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 fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
3. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui

  17/25 

sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.

4. Per ulteriori ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre delle garanzie prestate nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.
5. Tali garanzie saranno 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 delle predette fideiussioni 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.
6. Qualora in sede di successiva approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione vengano valutate limitate e giustificate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informativi del PUA tali per cui il valore delle opere risultasse superiore all'importo sopra garantito, la polizza fideiussoria dovrà essere adeguata entro 30 giorni dalla richiesta e comunque entro la data di rilascio del titolo abilitativo.

#### **ART. 20 - VIGILANZA DEL COMUNE**

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

#### **ART. 21 - INCARICO DEL COLLAUDATORE ED ACCOLLO DELLE SPESE DI COLLAUDO**

1. Ai sensi dell'art. 1273 del Codice Civile, il Soggetto Attuatore ed il Comune convengono consensualmente che il collaudatore di tutte le opere previste dalla presente convenzione 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 a seguito dell'approvazione del collaudo.
2. Il Soggetto Attuatore assume sin d'ora l'accollo integrale della spesa afferente le prestazioni

  18/25 

professionali del collaudatore incaricato dal Comune.

3. Il Soggetto Attuatore aderisce alla presente obbligazione e libera il Comune nei confronti del collaudatore da ogni e qualsiasi obbligo di pagamento, costituendo l'adesione alle clausole della presente convenzione condizione espressa della presente stipula.

## **ART. 22 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

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 dei Lavori.
2. Alla comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati, nei formati richiesti dagli uffici, delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti 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. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 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.
5. Al Direttore Lavori compete la certificazione della regolare esecuzione ed al collaudatore nominato dal Comune la relazione di collaudo delle opere e della 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. 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).
8. Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché a ripristinare tempestivamente gli eventuali difetti costruttivi riscontrati.
9. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore. Il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.
10. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comporta l'automatica riconsegna delle aree e presa in carico delle opere.
11. Il concessionario dei pubblici servizi effettuerà la presa in carico delle reti di propria competenza, a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera, corredato degli allegati previsti dall'Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.
12. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, come descritta al successivo art.24 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE, tranne che per le aree private vincolate ad uso pubblico.
13. A seguito dell'approvazione del collaudo e della presa in carico per il trasferimento delle opere di urbanizzazione rispettivamente al demanio ed al patrimonio indisponibile del Comune, il Comune autorizza gli svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia. Tra questi, gli importi non definiti in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi a carico del Soggetto Attuatore, il pagamento della parcella del collaudatore, l'importo per la manutenzione delle aree verdi valutato nel Piano delle manutenzioni fino allo scadere dell'anno solare in corso.
14. Nel caso di esproprio, copia del certificato di fine lavori dovrà essere trasmessa alla Direzione Patrimonio Espropri - Ufficio Espropri e all'U.O. Estimo Beni Pubblici - con l'indicazione delle

aree non utilizzate per la realizzazione dell'opera pubblica - ai fini delle attività di rispettiva competenza.

#### **ART. 23 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE PUBBLICHE A SOSTENIBILITA'**

1. All'opera pubblica di sostenibilità non rientrante nella deroga all'applicazione del Codice dei Contratti, si applica il D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. ad eccezione dell'incarico di collaudo che viene pattiziamente affidato dal Comune.
2. Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al RUP, al collaudatore, agli uffici comunali competenti ed agli Enti gestori, l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte degli stessi.
3. La conclusione dei lavori è attestata dal verbale, sottoscritto in contraddittorio fra il Soggetto Attuatore, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il collaudatore in corso d'opera, il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.
4. Al collaudo dovrà essere allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. \_\_\_\_ Norme di Attuazione del PUA. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per il tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza. Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.
5. Il Soggetto Attuatore e il RUP si impegnano espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché a ripristinare tempestivamente gli eventuali difetti costruttivi riscontrati.
6. 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.
7. 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, con automatica presa in carico delle stesse e delle opere realizzate da parte del Comune.
8. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, ad eccezione delle aree private vincolate ad uso pubblico.

  21/25



9. 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).
10. 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.
11. A seguito dell'approvazione del collaudo, della contestuale presa in carico per il trasferimento delle opere di urbanizzazione rispettivamente al demanio ed al patrimonio indisponibile del Comune, il Comune autorizza gli svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia. Tra questi, gli importi non definiti in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi a carico del Soggetto Attuatore, il pagamento della parcella del collaudatore, l'importo per la manutenzione delle aree verdi valutato nel Piano delle manutenzioni fino allo scadere dell'anno solare in corso.
12. Le opere oggetto del presente articolo 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.
13. Il concessionario dei pubblici servizi effettuerà la presa in carico delle reti di propria competenza, a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera, corredato degli allegati previsti dall'Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.
14. Nel caso di esproprio, copia del certificato di fine lavori dovrà essere trasmessa alla Direzione Patrimonio Espropri - Ufficio Espropri e all'U.O. Estimo Beni Pubblici - con l'indicazione delle aree non utilizzate per la realizzazione dell'opera pubblica - ai fini delle attività di rispettiva competenza.

#### **ART. 24 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE**

1. Durante l'attuazione delle opere previste dal PUA e fino alla presa in carico delle opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione e l'uso delle opere del PUA, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Solo la manutenzione delle aree a verde rimane in carico al privato fino allo scadere dell'anno solare in corso.
2. Il soggetto attuatore si impegna mantenere e pulire in via continuativa le opere di compensazione idraulica realizzate col PUA; tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento della proprietà /o della gestione degli immobili serviti dall'impianto.
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. 25 - RESPONSABILITÀ E PENALI**

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

23/25  


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. 26 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

1. Il Dirigente della competente Direzione comunale rilascerà i singoli Permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati, salvo che il PUA non preveda la realizzazione tramite SCIA, 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, corredata da apposito verbale che deve contenere l'esito delle prove di carico. Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) allegato alla Fascicolo \_\_\_\_ Norme di Attuazione e, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, dovranno essere adeguate alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.
2. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici potrà essere depositata da parte del professionista abilitato, presso i competenti uffici comunali, solo dopo la determina del Dirigente competente di approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche (art.23-FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE PUBBLICHE A SOSTENIBILITA'). Alla segnalazione certificata di agibilità degli edifici dovrà essere allegata l'asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato VAS di cui sopra. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza.
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. 27 - 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 ( \_\_\_\_\_ indicare la data = 10 gg post pubblicazione). Prima della scadenza del termine decennale, previa domanda di proroga del Soggetto Attuatore avente titolo, documentata e motivata, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate, cioè non servite dalle opere di urbanizzazione già realizzate.
2. Scaduto il termine di efficacia del piano, per le parti attuate, resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano stesso.
3. La costruzione di nuovi edifici nelle parti attuate è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.
4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine, eventualmente prorogato, stabilito per l'esecuzione del PUA è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata.

#### **ART. 28 - 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. 29 - RINVIO A PAT E PI**

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

#### **ART. 30 - 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. 31 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE**

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

  25/25 