

P.U.A.

**Piano Urbanistico Attuativo per
l'urbanizzazione di un'area sita all'interno
della ATO 06 – San Felice Extra – Verona
Via Belvedere – Scheda Norma 432.**

**(ai sensi del Piano degli Interventi del Comune di
Verona approvato con D.D.C n° 91 del 23/12/2011)**

**RICHIEDENTI: SIG. ALBERTO FALEZZA
AZ. AGRICOLA SAN FELICE**

DATA	ALLEGATO	TITOLO
Luglio 2012	DOC. 4	SCHEMA DI CONVENZIONE
PROGETTISTA		
RICHIEDENTE		

TIZIANO MAESTRELLO

MARCO AMADORI

ARCHITETTI

VIA GALVANI 119_37138_VERONA_TEL/FAX 0458106232_info@mabstudio.it

DIRITTI DI PROPRIETA', RIPRODUZIONE E DIFFUSIONE RISERVATI IN CONFORMITA' ALLE LEGGI VIGENTI

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA
Rep. n. Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno **duemiladodici**, addì _____ del mese di _____ presso il Municipio di Verona
, davanti a me _____,
sono personalmente comparsi: --

da una parte

1) L'arch. _____, nato a _____ (____) il _____, Dirigente, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale e quindi per conto ed in legale rappresentanza del "Comune di Verona", avente sede in Via Pallone, 9 - ove domicilia per ragioni di servizio, ed avente codice fiscale _____, (di seguito denominata "Comune"), legittimato alla sottoscrizione del presente atto giusto decreto sindacale prot. n° _____ del _____, nonché in conformità a quanto previsto dall'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000 n° 267;-----

dall'altra

2) Il sig. ALBERTO FALEZZA nato Verona il 06/04/1961, residente in Verona (VR) - Via Belvedere 35 - C.F.:FLZLRT61D06L781D, in nome proprio ed in qualità anche di legale rappresentante della AZIENDA AGRICOLA SAN FELICE srl con sede in Verona, via Belvedere 35, c.f. 02057930238

Le parti individuate ai precedenti punti 2) nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità "Ditta lottizzante".

Detti comparenti, della cui identità personale, veste suindicata e dei cui poteri io _____ 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 signor ALBERTO FALEZZA e la ditta AZIENDA AGRICOLA SAN FELICE srl sono proprietari dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto comune come segue, per la quota a fianco di ciascuno indicati: Comune Censuario di Verona - Catasto Terreni Foglio 218 - Mapp.le n° 200, 250, 252, 253;

- che il Comune di Verona è dotato di PIANO DEGLI INTERVENTI approvato con D.C.C. del 23.12.2011;

- * che i mappali sopra indicati sono inclusi nella SCHEDA DI NORMA 432 del suddetto PIANO DEGLI INTERVENTI;

- che la Ditta lottizzante ha presentato in data _____, prot. n. _____, domanda per ottenere l'approvazione di un PIANO URBANISTICO ATTUATIVO interessante la zona di cui alla scheda norma 432;

- che in Conferenza di Servizi interna nella seduta del _____, sono stati acquisiti pareri in merito al predetto Piano Urbanistico Attuativo;

- * inserire eventuali pareri acquisiti da altri enti interessati;

- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.04.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, ha adottato con deliberazione n. ____ del _____, esecutiva a' sensi di legge, il Piano _____;

- che il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.4.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n° ____ del _____, ha definitivamente, approvato il Piano _____ presentato dal _____, nonché lo schema di convenzione urbanistica;

- che il Dirigente del Coordinamento pianificazione territoriale con determina n° ____ del _____ ha approvato il progetto esecutivo, redatto a' sensi dell'art. 35 e seguenti del DPR 554/99, relativo alle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito d'intervento del Piano Urbanistico Attuativo; (*che all'esterno dello stesso);

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta lottizzante dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA

La Ditta Lottizzante si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di progetto, approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____, con le modifiche che potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale, in fase di esecuzione dei lavori di urbanizzazione, comunque da concordarsi fra le parti, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

La Ditta lottizzante si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo 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.

La ditta lottizzante, dopo la presentazione della domanda di permesso a costruire, dovrà incaricare una soggetto validatore, accreditato a' sensi dell'art. 112 del D.

lgs. 163/06¹, a propria cura e spese, e comunicarlo per iscritto al Comune, al fine di procedere alla stesure del verbale di validazione.

La Ditta lottizzante è tenuta ad adempiere direttamente, salvo quanto specificato nel successivo articolo 5, alle obbligazioni assunte con la presente Convenzione; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione parziale o totale dei lotti la relativa urbanizzazione è a carico dei nuovi proprietari, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente Convenzione si trasferiscono anche ai nuovi acquirenti, obbligati in solido con il venditore in maniera proporzionale alle aree acquistate. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie ad eventuale sostituzione o integrazione.

ART. 4 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

¹ Art. 112

Verifica della progettazione prima dell'inizio dei lavori (art. 30, commi 6 e 6-bis, legge n. 109/1994 19, comma 1-ter, legge n. 109)

1. Nei contratti relativi a lavori, le stazioni appaltanti verificano, nei termini e con le modalità stabilite nel regolamento, la rispondenza degli elaborati progettuali ai documenti di cui all'articolo 93, commi 1 e 2, e la loro conformità alla normativa vigente.

2. Nei contratti aventi ad oggetto la sola esecuzione dei lavori, la verifica di cui al comma 1 ha luogo prima dell'inizio delle procedure di affidamento. Nei contratti aventi ad oggetto l'esecuzione e la progettazione esecutiva, ovvero l'esecuzione e la progettazione definitiva ed esecutiva, la verifica del progetto preliminare e di quello definitivo redatti a cura della stazione appaltante hanno luogo prima dell'inizio delle procedure di affidamento, e la verifica dei progetti redatti dall'offerente hanno luogo prima dell'inizio dell'esecuzione dei lavori.

3. Al fine di accertare l'unità progettuale, il responsabile del procedimento, nei modi disciplinati dal regolamento, prima dell'approvazione del progetto e in contraddittorio con il progettista, verifica la conformità del progetto esecutivo o definitivo rispettivamente, al progetto definitivo o preliminare. Al contraddittorio partecipa anche il progettista autore del progetto posto a base della gara, che si esprime in ordine a tale conformità.

4. Gli oneri derivanti dall'accertamento della rispondenza agli elaborati progettuali sono ricompresi nelle risorse stanziare per la realizzazione delle opere.

((4-bis. Il soggetto incaricato dell'attività di verifica deve essere munito, dalla data di accettazione dell'incarico, di una polizza di responsabilità civile professionale, estesa al danno all'opera, dovuta ad errori od omissioni nello svolgimento dell'attività di verifica, avente le caratteristiche indicate nel regolamento. Il premio relativo a tale copertura assicurativa, per i soggetti interni alla stazione appaltante, è a carico per intero dell'amministrazione di appartenenza ed è ricompreso all'interno del quadro economico; l'amministrazione di appartenenza vi deve obbligatoriamente provvedere entro la data di validazione del progetto. Il premio è a carico del soggetto affidatario, qualora questi sia soggetto esterno.))

5. Con il regolamento sono disciplinate le modalità di verifica dei progetti, attenendosi ai seguenti criteri:

a) per i lavori di importo pari o superiore a 20 milioni di euro, la verifica deve essere effettuata da organismi di controllo accreditati ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020;

b) per i lavori di importo inferiore a 20 milioni di euro, la verifica può essere effettuata dagli uffici tecnici delle stazioni appaltanti ove il progetto sia stato redatto da progettisti esterni o le stesse stazioni appaltanti dispongano di un sistema interno di controllo di qualità, ovvero da altri soggetti autorizzati secondo i criteri stabiliti dal regolamento;

c) **((LETTERA SOPPRESSA DAL D.LGS. 11 SETTEMBRE 2008 ,N. 152))**

6. Il regolamento disciplina modalità semplificate di verifica dei progetti eventualmente richiesti nei contratti relativi a servizi e forniture, nel rispetto dei commi che precedono, in quanto compatibili.

La capacità insediativa ed il dimensionamento del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO così come risultano dall'attuazione delle previsioni del PIANO DEGLI INTERVENTI e delle tavole di progetto sono i seguenti:

- superficie territoriale comparto mq.16480
- massima superficie utile lorda realizzabile (SUL) mq.2242
- superficie fondiaria dei lotti mq.10227,95
- superficie strade, piazze, marciapiedi da cedere mq.1695,00
- superficie parcheggi mq.400,00
- superficie verde attrezzato primario mq.4155,00
- superficie di urbanizzazione secondaria da monetizzare mq.....

La disposizione planivolumetrica degli edifici non deve intendersi come rigida prefigurazione volumetrica degli stessi.

All'interno dei singoli lotti il volume assegnato potrà essere posizionato anche in maniera differente da quella graficamente rappresentata sugli elaborati grafici allegati, purchè non superi la superficie massima copribile prevista dal PUA, nel rispetto delle distanze dai confini, da edifici e da strade.

Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purchè la sagoma risultante sia contenuta entro l'involucro massimo individuato dai parametri prefissati.

Sono ammessi trasferimenti di volume tra i vari lotti nel limite massimo del 10% di ogni singolo fabbricato, fermo restando il rispetto delle norme di attuazione sui singoli lotti e sempre che ciò non snaturi l'impostazione del PUA, a giudizio insindacabile del Comune.

La destinazione d'uso ammessa dei lotti sarà di tipo ABITATIVA o compatibile ad essa ed ammessa dalle N.d.A. del P.R.G per le zone _____.

Si precisa che ad ogni lotto è stata assegnata una volumetria realizzabile che non può essere superata, fatta salva la possibilità di trasferimento di volume di cui al comma precedente.

** Eventuali modificazioni alla destinazione d'uso o ai parametri edilizi relativi della zona in questione, che venissero introdotte dagli strumenti urbanistici generali (PAT o PI o loro varianti), si intendono automaticamente recepite nella presente convenzione senza necessità di modificazione formale della stessa.*

** Altre pattuizioni specifiche attinenti al piano in oggetto*

ART. 5 – AFFIDAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' fatto assoluto divieto alla ditta lottizzante di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

L'esecuzione delle opere predette dovrà essere affidata a soggetto in possesso di qualificazione idonea, a cura della ditta lottizzante, a' sensi dell'art. 57 comma 6 del D. Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni (per i contratti di importo inferiore alla soglia comunitaria) e a' sensi dell'art. 55 del D. Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni (per i contratti di importo pari o superiore alla soglia comunitaria).

Agli obblighi di cui al precedente comma fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla parte Terza del Codice dei contratti (D. Lgs. 163/2006). Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti.

A tale fine il Comune di Verona attribuisce alla ditta lottizzante, che con la sottoscrizione della presente convenzione accetta irrevocabilmente, per sé e propri aventi causa, la qualifica di "altri soggetti aggiudicatori" delle opere predette, a' sensi dell'art. 32 comma 1 lett. g) del Decreto Legislativo 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture.

La ditta lottizzante, pertanto, assume nei confronti del Comune e dei terzi controinteressati a qualsiasi titolo, ogni obbligo derivante dall'osservanza delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici più sopra richiamato, esonerando fin d'ora il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità in merito.

ART. 6 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta lottizzante, a' sensi delle disposizioni contenute nel precedente articolo 5, assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti e precisamente:

- a) strade con relativa segnaletica orizzontale;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) verde attrezzato, e relativi impianti di irrigazione;
- d) rete di fognatura, fino ai collettori principali esistenti;
- e) Rete raccolta e smaltimento acque meteoriche
- f) rete idrica dalla rete comunale esistente;
- g) rete di distribuzione dell'energia elettrica comprese eventuali cabine;
- h) rete di pubblica illuminazione compreso allacciamento alla rete esistente e/o Enel;
- i) rete di distribuzione del gas comprese eventuali gruppi di riduzione di pressione ;
- j) rete telefonica;
- k) rete gasdotto dalla rete comunale esistente;
- l)

** m) opere in alternativa alla monetizzazione di cui al successivo art. 10*

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti.

Tutte le suddette opere dovranno essere eseguite in conformità al progetto esecutivo, validato a' sensi degli artt. 47 e 48 del DPR 554/99² in data _____ dall'Ing./Arch. _____, composto dai seguenti elaborati:

** esemplificamente*

- a) relazione generale;*
- b) relazioni specialistiche (geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, archeologica, ecc.);*
- c) elaborati grafici;*
- d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;*
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;*
- f) piani di sicurezza e coordinamento;*
- g) elenco prezzi unitari;*
- h) computo metrico estimativo e quadro economico;*
- i) cronoprogramma;*
- j) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;*
- k) quadro dell'incidenza percentuale della quantità di mano d'opera per le diverse categorie di cui si compone l'opera;*

² Art. 47 -Validazione del progetto

1. Prima della approvazione, il responsabile del procedimento procede in contraddittorio con i progettisti a verificare la conformità del progetto esecutivo alla normativa vigente ed al documento preliminare alla progettazione. In caso di appalto integrato la verifica ha ad oggetto il progetto definitivo.

2. La validazione riguarda fra l'altro:

- a) la corrispondenza dei nominativi dei progettisti a quelli titolari dell'affidamento e la sottoscrizione dei documenti per l'assunzione delle rispettive responsabilità;
- b) la completezza della documentazione relativa agli intervenuti accertamenti di attibilità tecnica, amministrativa ed economica dell'intervento;
- c) l'esistenza delle indagini, geologiche geotecniche e, ove necessario, archeologiche nell'area di intervento e la congruenza dei risultati di tali indagini con le scelte progettuali;
- d) la completezza, adeguatezza e chiarezza degli elaborati progettuali, grafici, descrittivi e tecnico-economici, previsti dal regolamento;
- e) l'esistenza delle relazioni di calcolo delle strutture e degli impianti e la valutazione dell'idoneità dei criteri adottati;
- f) l'esistenza dei computi metrico-estimativi e la verifica della corrispondenza agli elaborati grafici, descrittivi ed alle prescrizioni capitolari;
- g) la rispondenza delle scelte progettuali alle esigenze di manutenzione e gestione;
- h) l'effettuazione della valutazione di impatto ambientale, ovvero della verifica di esclusione dalle procedure, ove prescritte;
- i) l'esistenza delle dichiarazioni in merito al rispetto delle prescrizioni normative, tecniche e legislative comunque applicabili al progetto;
- l) l'acquisizione di tutte le approvazioni ed autorizzazioni di legge, necessarie ad assicurare l'immediata cantierabilità del progetto;
- m) il coordinamento tra le prescrizioni del progetto e le clausole dello schema di contratto e del capitolato speciale d'appalto nonché la verifica della rispondenza di queste ai canoni della legalità.

Art. 48 Modalità delle verifiche e della validazione

1. Le verifiche di cui agli articoli 46 e 47 sono demandate al responsabile del procedimento che vi provvede direttamente con il supporto tecnico dei propri uffici, oppure nei casi di accertata carenza di adeguate professionalità avvalendosi del supporto degli organismi di controllo di cui all'articolo 30, comma 6, della Legge, individuati secondo le procedure e con le modalità previste dalla normativa vigente in materia di appalto di servizi. Le risultanze delle verifiche sono riportate in verbali sottoscritti da tutti i partecipanti.

2. Gli affidatari delle attività di supporto non possono espletare incarichi di progettazione e non possono partecipare neppure indirettamente agli appalti, alle concessioni ed ai relativi subappalti e cottimi con riferimento ai lavori per i quali abbiano svolto le predette attività.

3. Gli oneri economici inerenti allo svolgimento dei servizi di cui al comma 1 uno fanno carico agli stanziamenti previsti per la realizzazione dei singoli lavori.

l) capitolato speciale d'appalto;

m) indagine ambientale redatta in conformità all'art. 186 del D.Lgs. 152/06.

*approvati (*con prescrizioni) dall'organo comunale competente (* determina dirigenziale), documentazione tecnica che, sottoscritta congiuntamente dalle parti, si considera come qui integralmente riportata e trascritta anche se non materialmente allegata.*

Se in fase di redazione di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria fosse necessario costruire delle cabine elettriche, gruppi di riduzione di pressione gas ed acqua o nuovi accessi carrai interessando le aree a verde e parcheggio, l'occupazione del suolo derivante dalla loro realizzazione dovrà essere monetizzata, in quanto sottrae superficie destinata a standards urbanistico, senza che ciò determini variazione alla convenzione ed al PUA.

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

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1986 n. 503 e L. 09/01/1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n° 16 del 12/07/2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo e dai successivi progetti esecutivi. La Ditta esecutrice si impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro _____ giorni dalla data di rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed a terminarli entro _____ anni dalla data di inizio lavori, salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili alla Ditta lottizzante, della cui occorrenza la Ditta lottizzante medesima è obbligata a darne immediata comunicazione al Comune.

Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile alla Ditta esecutrice, il Comune può realizzarle direttamente in danno alla Ditta lottizzante, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui all'art. 18 con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta lottizzante.

La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, allegando copia del contratto d'appalto sottoscritto con la ditta esecutrice dei lavori stessi.

(La Ditta lottizzante si impegna altresì a realizzare, ancorché al di fuori dell'ambito di intervento, a totale propria cura e spese _____*

La Ditta lottizzante avrà diritto allo scomputo delle somme sostenute per la realizzazione della suddetta opera, risultanti dal preventivo di spesa dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria che saranno quantificati in sede di presentazione dei singoli progetti relativi alle nuove costruzioni previste dal Pua.)

Le opere di urbanizzazione la cui gestione compete al AGSM Verona s.p.a. , in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale, saranno oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte di AGSM Verona s.p.a. nei seguenti casi:

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

impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito dei PUA ,

impianti di pubblica illuminazione all'interno dell'ambito dei PUA, per la sola parte impiantistica (esclusi quindi interventi quali cavidotti, plinti, opere stradali, ecc.);

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

impianti di distribuzione dell'energia elettrica anche all'interno dell'ambito dei PUA, per la sola parte impiantistica (esclusi quindi interventi quali cavidotti, cabine di trasformazione per la sola parte muraria, , opere stradali, ecc.);

interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.

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

ART. 7 - VARIANTI

Le varianti da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dalla ditta lottizzante che dall'Amministrazione Comunale.

Le Perizie per varianti da apportare in fase di realizzazione al progetto esecutivo approvato, dovranno essere conformi al disposto di cui all'art. 132 del D.Lgs. n°

63/2006³, e preventivamente autorizzate ed approvate dall'Amministrazione Comunale. Le perizie dovranno comprendere i seguenti elaborati:

- Relazione;
- Computo metrico estimativo di perizia;
- Quadro di raffronto;
- Verbale di concordamento nuovi prezzi (eventuale);
- Tavole grafiche in scala adeguata con riportanti le varianti apportate rispetto al progetto esecutivo.

I nuovi prezzi unitari applicati nelle perizie, da valutarsi secondo quanto previsto dall'art. 136 del D.P.R. 21/12/99 n° 554, dovranno risultare da un'analisi

³ Art. 132. Varianti in corso d'opera (artt. 19, comma 1-ter, e 25, legge n. 109/1994)

1. Le varianti in corso d'opera possono essere ammesse, sentito il progettista e il direttore dei lavori, esclusivamente qualora ricorra uno dei seguenti motivi:

- a) per esigenze derivanti da sopravvenute disposizioni legislative e regolamentari;
- b) per cause impreviste e imprevedibili accertate nei modi stabiliti dal regolamento, o per l'intervenuta possibilita' di utilizzare materiali, componenti e tecnologie non esistenti al momento della progettazione che possono determinare, senza aumento di costo, significativi miglioramenti nella qualita' dell'opera o di sue parti e sempre che non alterino l'impostazione progettuale;
- c) per la presenza di eventi inerenti alla natura e alla specificita' dei beni sui quali si interviene verificatisi in corso d'opera, o di rinvenimenti imprevisi o non prevedibili nella fase progettuale;
- d) nei casi previsti dall'articolo 1664, comma 2, del codice civile;
- e) per il manifestarsi di errori o di omissioni del progetto esecutivo che pregiudicano, in tutto o in parte, la realizzazione dell'opera ovvero la sua utilizzazione; in tal caso il responsabile del procedimento ne da' immediatamente comunicazione all'Osservatorio e al progettista.

2. I titolari di incarichi di progettazione sono responsabili per i danni subiti dalle stazioni appaltanti in conseguenza di errori o di omissioni della progettazione di cui al comma 1, lettera e). Nel caso di appalti avente ad oggetto la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori, l'appaltatore risponde dei ritardi e degli oneri conseguenti alla necessita' di introdurre varianti in corso d'opera a causa di carenze del progetto esecutivo.

3. Non sono considerati varianti ai sensi del comma 1 gli interventi disposti dal direttore dei lavori per risolvere aspetti di dettaglio, che siano contenuti entro un importo non superiore al 10 per cento per i lavori di recupero, ristrutturazione, manutenzione e restauro e al 5 per cento per tutti gli altri lavori delle categorie di lavoro dell'appalto e che non comportino un aumento dell'importo del contratto stipulato per la realizzazione dell'opera. Sono inoltre ammesse, nell'esclusivo interesse dell'amministrazione, le varianti, in aumento o in diminuzione, finalizzate al miglioramento dell'opera e alla sua funzionalita', sempreche' non comportino modifiche sostanziali e siano motivate da obiettive esigenze derivanti da circostanze sopravvenute e imprevedibili al momento della stipula del contratto. L'importo in aumento relativo a tali varianti non puo' superare il 5 per cento dell'importo originario del contratto e deve trovare copertura nella somma stanziata per l'esecuzione dell'opera.

4. Ove le varianti di cui al comma 1, lettera e), eccedano il quinto dell'importo originario del contratto, il soggetto aggiudicatore procede alla risoluzione del contratto e indice una nuova gara alla quale e' invitato l'aggiudicatario iniziale.

5. La risoluzione del contratto, ai sensi del presente articolo, da' luogo al pagamento dei lavori eseguiti, dei materiali utili e del 10 per cento dei lavori non eseguiti, fino a quattro quinti dell'importo del contratto.

6. Ai fini del presente articolo si considerano errore o omissione di progettazione l'inadeguata valutazione dello stato di fatto, la mancata od erronea identificazione della normativa tecnica vincolante per la progettazione, il mancato rispetto dei requisiti funzionali ed economici prestabiliti e risultanti da prova scritta, la violazione delle norme di diligenza nella predisposizione degli elaborati progettuali.

Nota all'art. 132:

L'art. 1664, comma 2 del codice civile, cosi' reca:

«Se nel corso dell'opera si manifestano difficolta' di esecuzione derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, che rendano notevolmente piu' onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto

a un equo compenso.».

dettagliata dei vari elementi che li compongono assicurando la buona esecuzione dell'opera alle condizioni economicamente più convenienti.

ART. 8 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente, al Comune le aree destinate a:

- Mapp.le n° _____ di mq. _____ - parcheggio e zone di manovra;
- Mapp.le n° _____ di mq. _____ verde primario per totali mq 4155;
- Mapp.le n° _____ di mq. _____ strade di lottizzazione per totali mq. 1695.

La Ditta si impegna a vincolare ad uso pubblico con obbligo di manutenzione a carico della stessa Ditta

La Ditta inoltre, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 6 (Opere di urbanizzazione), costituisce a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione sulle seguenti aree occorrenti per le opere di urbanizzazione così catastalmente identificate:

- Mapp.le n° _____ di mq. _____ verde primario per totali mq _____;

Nel caso in cui il Comune lo ritenga opportuno, la Ditta inoltre, si impegna irrevocabilmente per sé, successori ed aventi causa, a trasferire a proprie spese in proprietà al Comune a titolo gratuito ed a semplice richiesta di quest'ultimo, le aree destinate ad opere di urbanizzazione come sopra individuate, libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli per il Comune.

La Ditta consegnerà al Comune, a richiesta dello stesso, il certificato censuario storico ventennale inerente alle aree da cedere ed i corrispondenti certificati ipotecari per trascrizioni ed iscrizioni facenti stato per tutte le ditte succedenti nella proprietà delle aree durante l'ultimo ventennio.

La Ditta assume l'obbligo di manutenzione di dette aree a verde fino al trasferimento di dette aree al Comune.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di circolazione, trasferite in proprietà al Comune con il presente atto, sarà a carico del Comune stesso.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione dell'area a verde rimarranno a carico della Ditta richiedente il PUA, successori ed aventi causa, comunque, fino alla cessione dell'area al Comune.

ART. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

La Ditta lottizzante avrà diritto allo scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione fino all'ammontare dello stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal certificato di collaudo o di regolare esecuzione, importo preventivato in euro

Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dalla ditta esecutrice rispetto agli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione sia superiore all'importo delle opere realizzate la ditta dovrà procedere al versamento della differenza.

ART. 10 - AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Ditta Esecutrice non avendo la disponibilità di cedere aree di urbanizzazione secondaria nelle zone appositamente indicate dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Verona, ha monetizzato le stesse per un importo complessivo di Euro (Mq = _____ x Euro) ed ha versato la somma predetta presso la Tesoreria Comunale giuste bollette n° _____ del _____.

In alternativa alla monetizzazione, la ditta lottizzante assume l'impegno di realizzare, sulla base del progetto allegato le seguenti opere _____; l'importo dovrà essere corrispondente all'ammontare della monetizzazione oggetto di fidejussione. Nel caso l'importo, definito nella contabilità finale di cui al succ. art. 11, risulti inferiore all'ammontare dalla monetizzazione, la ditta lottizzante dovrà versare al Comune la differenza.

ART. 11 - COLLAUDO

Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

Successivamente al rilascio del permesso di costruire le opere di cui al precedente art. 6 (sei) sono sottoposte a collaudo in corso d'opera

Il collaudatore delle opere viene designato dal Comune e incaricato dalla Ditta Lottizzante, tra professionisti aventi i requisiti di legge, e i relativi oneri sono a carico della ditta lottizzante. I costi relativi al collaudo non possono essere computati tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Alla prescritta comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

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

Al collaudo si applica la disciplina dell'art. 141. Collaudo dei lavori pubblici - del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e succ. modif. ed integraz. e del regolamento di esecuzione⁴, in quanto applicabili.

⁴ Art. 141 Collaudo dei lavori pubblici (art. 28, legge n. 109/1994)

1. Il regolamento definisce le norme concernenti il termine entro il quale deve essere effettuato il collaudo finale, che deve avere luogo non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori, salvi i casi, individuati dal regolamento, di particolare complessità dell'opera da collaudare, in cui il termine può essere elevato sino ad un anno. Il medesimo regolamento definisce altresì i requisiti professionali dei collaudatori secondo le caratteristiche dei lavori, la misura del compenso ad essi spettante, nonché le modalità di effettuazione del collaudo e di redazione del certificato di collaudo ovvero, nei casi previsti, del certificato di regolare esecuzione.

Nel certificato di collaudo il collaudatore approva anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, effettivamente riconoscibili.

La Ditta lottizzante si impegna a far provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo. In caso di persistente inadempienza della Ditta lottizzante, il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale d'Ufficio a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

ART. 12 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo di cui all'art. 6 (sei) e fino alla consegna di cui al successivo art. 16 (sedici), tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione e all'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico della ditta esecutrice. Qualora all'atto della consegna le opere citate non

2. Il regolamento definisce altresì il divieto di affidare i collaudi a magistrati ordinari, amministrativi e contabili.

3. Per tutti i lavori oggetto del codice e' redatto un certificato di collaudo secondo le modalità previste dal regolamento. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine. Nel caso di lavori di importo sino a 500.000 euro il certificato di collaudo e' sostituito da quello di regolare esecuzione; per i lavori di importo superiore, ma non eccedente il milione di euro, e' in facoltà del soggetto appaltante di sostituire il certificato di collaudo con quello di regolare esecuzione. Il certificato di regolare esecuzione e' comunque emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

4. Per le operazioni di collaudo, le stazioni appaltanti nominano da uno a tre tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo di lavori, alla loro complessità e all'importo degli stessi. *((PERIODO SOPPRESSO DAL D.LGS. 11 SETTEMBRE 2008, N. 152))*. Possono fare parte delle commissioni di collaudo, limitatamente ad un solo componente, i funzionari amministrativi che abbiano prestato servizio per almeno cinque anni in uffici pubblici.

5. Il collaudatore o i componenti della commissione di collaudo non devono avere svolto alcuna funzione nelle attività autorizzative, di controllo, di progettazione, di direzione, di vigilanza e di esecuzione dei lavori sottoposti al collaudo. Essi non devono avere avuto nell'ultimo triennio rapporti di lavoro o di consulenza con il soggetto che ha eseguito i lavori. Il collaudatore o i componenti della commissione di collaudo non possono inoltre fare parte di organismi che abbiano funzioni di vigilanza, di controllo o giurisdizionali.

6. Il regolamento prescrive per quali lavori di particolare complessità tecnica o di grande rilevanza economica il collaudo e' effettuato sulla base di apposite certificazioni di qualità dell'opera e dei materiali.

7. Fermo quanto previsto dal comma 3, e' obbligatorio il collaudo in corso d'opera nei seguenti casi:

a) quando la direzione dei lavori sia effettuata ai sensi dell'articolo 130, comma 2, lettere b) e c);

b) in caso di opere di particolare complessità;

c) in caso di affidamento dei lavori in concessione;

d) in altri casi individuati nel regolamento.

8. Nei casi di affidamento dei lavori in concessione, il responsabile del procedimento esercita anche le funzioni di vigilanza in tutte le fasi di realizzazione dei lavori, verificando il rispetto della convenzione.

9. Il pagamento della rata di saldo, disposto previa garanzia fideiussoria, deve essere effettuato non oltre il novantesimo giorno dall'emissione del certificato di collaudo provvisorio ovvero del certificato di regolare esecuzione e non costituisce presunzione di accettazione dell'opera, ai sensi dell'articolo 1666, comma 2, del codice civile.

10. Salvo quanto disposto dall'articolo 1669 del codice civile, l'appaltatore risponde per la difformità e i vizi dell'opera, ancorché riconoscibili, purché denunciati dal soggetto appaltante prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo.

10-bis. Resta fermo quanto previsto dalla legge n. 717 del 1949.

risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'ultimo comma del precedente art. 11 (undici).

Si costituisce servitù di pubblico uso a favore del Comune di Verona su tutte le aree promesse in vendita nella presente convenzione.

ART. 13 - TRACCIAMENTO DEI CONFINI

La Ditta lottizzante 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 primaria, con la apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata in Comune e controfirmata dal Dirigente del Coordinamento pianificazione Territoriale.

ART. 14 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA'

Il Dirigente del SUEP accetterà le DIA e/o rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini di cui al precedente art. 13 documentato con apposito verbale.

Il rilascio dei certificati di agibilità relativi a ogni lotto potranno essere rilasciati solo dopo il deposito da parte del collaudatore del collaudo definitivo, con esito positivo.

Qualora la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere o i crono programma di attuazione prevedano la possibilità di esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, potranno essere effettuati collaudi parziali; il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione indispensabili per l'accessibilità ed il funzionamento degli impianti a rete rende possibile il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ricompresi nello stralcio funzionale.

ART. 15 - VIGILANZA

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale si riserva, ferme restando le attribuzioni del Direttore Lavori, del RUP e del Collaudatore, la facoltà di esercitare l'alta vigilanza sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato e al capitolato speciale citati.

Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale diffida la ditta lottizzante del Piano Attuativo ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 6 (sei).

ART. 16 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta lottizzante si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui al precedente art. 6 entro 30 (trenta) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole. La ditta lottizzante si impegna inoltre a perfezionare il trasferimento

delle aree descritte all'articolo 6 mediante atto notarile entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo con esito favorevole.

Le relative spese contrattuali fanno carico alla ditta esecutrice.

ART. 17 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli oneri derivanti dalla presente Convenzione, senza il preventivo nullaosta scritto all'uopo rilasciato dal Comune. Il detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune permarrà in capo alla Ditta cedente l'obbligazione solidale unitamente alla Ditta acquirente della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.

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. 18 - CAUZIONE

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, la Ditta lottizzante costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di Euro _____ (_____) pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. _____, giuste fidejussioni **bancarie** n° in data emesse dalla

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la ditta esecutrice 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.

Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto ai precedenti articoli 6, 8 e 16. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della ditta lottizzante 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.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 19 – REGIME FISCALE

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

ART. 20 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

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

ART. 21 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il piano ha efficacia per dieci anni dalla data di entrata in vigore.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Scaduto il termine di efficacia del piano, resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano stesso.

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

ART. 22 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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

L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal PI medesimo, salvo che i relativi lavori siano oggetto della presente convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace mediante rogito notarile, registrata e trascritta. Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore dei disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.

ART. 23 – REGIME PATRIMONIALE

* A' sensi della legge 19/05/1975 n° 151 le parti contraenti confermano il proprio regime e stato in precedenza indicati. I componenti dispensano me _____ dalla lettura di tutti gli allegati. Richiesto io _____ ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su n° ____ (____) pagine intere e quanto fin qui della presente tredicesima, in carta resa legale mediante applicazione di marche da bollo, e lo stesso viene da me letto alle parti che lo approvano a mia domanda e meco lo sottoscrivono. -----

IL DIRIGENTE

LA DITTA LOTTIZZANTE

IL NOTAIO