

Comune di Verona

Provincia di Verona

TITOLO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PUA "AI PARCHI"
SCHEMA NORMA N° 533

FASCICOLO

SCHEMA DI CONVENZIONE
URBANISTICA

10

TAVOLE

10.1 SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

GRUPPO DI LAVORO

committenti

SARA 72
SOCIETÀ COOPERATIVA
Via S. Annone, 5/A - 37139 VERONA
☎ 045 4647620
Cod. Fisc. e P. Iva: 0077745023/2

progettista



ulteriori figure professionali

Geologo
Dr. Geol. Michele De Rossi

Progetto Infrastrutture
P.I. Simone Burato

AGGIORNAMENTI

data

num. rev.

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. Anna Grazi, nata a ____ (____), il ____ a ____ (____), la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica, P.E.B.A. ed in rappresentanza del

"Comune di Verona" (di seguito "Comune") con sede in Verona, Piazza Brà n. 1 - codice fiscale 00215150236, ove domicilia per la carica, tale nominata con Decreto del Sindaco n. ____ del ____ ed autorizzata alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nonché in forza di delibera della Giunta comunale n. ____ del ____, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allegano al presente atto sotto le lettere **"A"** e **"B"**,

dall'altra

2) Marco Sommacampagna, nato a ____ il ____, domiciliato per la carica presso la sede sociale nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, quindi per conto ed in rappresentanza della società "SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA a r.l." con sede in ____ Codice Fiscale ____ società iscritta al Registro Imprese presso la Camera di Commercio di Verona al N. ____

Le parti come sopra individuate al precedente punto 2) nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità **"Soggetto Attuatore"**

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

PREMETTONO

- che il Soggetto Attuatore è proprietario degli immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto Comune come riportato all'art. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA' del presente atto;
 - che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e PI approvato con delibera di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti);
 - che con atto in data 08.10.2013 Rep 7879 Racc 5949 del Notaio Andrea Lanza registrato a Verona 1 del 15.10.2013 al n. 18398 Serie 1T e trascritto il 15.10.2013 n. 131 RG 34500 RP 23473 il Soggetto Attuatore ha stipulato con il Comune l'accordo pubblico privato ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. relativo alla Scheda Norma n. 533 e con atto in data 15.12.2023 del Notaio Andrea Lanza Rep. 12824 Racc. 9854 Registrato a Verona il 21.12.2023 al n. 42983 Serie 1T il Soggetto Attuatore ha stipulato con il Comune l'accordo integrativo;
- in attuazione di detti accordi, in data 12.06.2025 con prot. IIUG SUPRO 455963 come perfezionata il



19.06.2025 SUPRO 473996, il 07.07.2025 SUPRO 526100 ed ultime date il 01.04.2026 SUPRO 186621 ed il 02.04.2026 PG 126893, il Soggetto Attuatore ha presentato domanda per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 719_533, denominato "AI PARCHI", sito in via Carnia, loc. San Massimo;

- in data ____ è stato stipulato l'atto registrato ____ e trascritto ____ con cui il proprietario del mapp. 111 Fg 259 (esterno all'ambito del PUA) ha riconosciuto ed ha acconsentito alla modifica di servitù che grava sul mapp. 273 Fg. 259, in parte compreso nell'ambito del PUA, riportata nell'atto del notaio Andrea Lanza rep. 11589 racc. 8911 del 21.04.2021 registrato il 26.04.2021 al n. 14522 Serie 1T;
- 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 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 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;
- per quanto riguarda gli accertamenti antimafia inerenti la sottoscrizione della presente convenzione la Direzione Amministrativo Urbanistica PEEP del Comune di Verona ha accertato, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 11/2004 art. 7 bis "*Disposizioni per favorire la trasparenza e legalità negli accordi*", nonché della determinazione del Dirigente Area del Gestione Territorio n. 3.780 del 2 agosto 2019, che il Soggetto Attuatore risulta in regola con i requisiti generali di cui all'art. 94-95 del D.Lgs.n. 36/2023, giusta nota protocollo generale n. ____ del ____;
- 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 e degli accordi di pianificazione evidenziati in premessa, disciplina i rapporti giuridici e pattizi tra Comune ed il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/90 e s.m.i.
3. Il Soggetto Attuatore, come sopra individuato, dichiara sotto la propria responsabilità di essere proprietario e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente convenzione, ciascuno in ragione dei seguenti e rispettivi diritti:

N. di ordine	Ditta intestataria	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
1	SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA	246	178	3.570
2		246	193	565



3		246	554	16
4		246	587	11.402
5		246	693	150
6		246	787 (ex 192)	42
7		246	788 (ex 192)	605
8		259	58	155
9		259	268	370
10		259	273 (parte)	340
11		259	371 (ex 57)	174
12		259	372 (ex 57)	16
TOTALE				17.405mq

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

Il Soggetto Attuatore dichiara che sul mapp. 273 Fg. 259 compreso nell'ambito del PUA è stata modificata la servitù di passaggio pedonale e carroia a favore del mapp. 111 Fg. 259 di proprietà di terzi come da atto notaio _____ del _____ registrato il _____ e trascritto il _____

5. L'ambito del PUA comprende altresì aree di proprietà comunale come di seguito catastalmente identificate:

N. di ordine	Ditta intestataria	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
1	Comune di Verona	246	578	209
2	Comune di Verona	259	269	55
3	Comune di Verona	259	274	85
TOTALE				349 mq

6. Sono individuate altresì aree comunali extra ambito necessarie per le reti dei sottoservizi e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA come di seguito catastalmente identificate:

N. di ordine	Ditta intestataria	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
	Comune di Verona	246	435	388
	Comune di Verona	246	559	73

	Comune di Verona	246	588	337
	Comune di Verona	246	593/p	1.179
	Comune di Verona	246	626/p	397,40
	Comune di Verona	246	630/p	60
	Comune di Verona	246	635	291
	Comune di Verona	246	692	55
	Comune di Verona	259	59	20
TOTALE				2.800,40 mq

ART. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUI/SITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE

1. Le parti danno atto altresì che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, daranno esecuzione non solo a quanto pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nel rispetto delle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.
3. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi degli artt. 94-95 del D.Lgs.n. 36/2023. Dichiara altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei soggetti di cui all'art. 94, comma 3 del medesimo Codice dei Contratti.
4. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023.
5. Il Soggetto Attuatore si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie.
Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione/attrezzature, il Soggetto Attuatore si obbliga a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).
6. Il Soggetto Attuatore, nei casi in cui per l'affidamento delle opere ad un operatore economico privato non sussista l'obbligo di rispettare procedure di evidenza pubblica, accerta che per tale operatore non

sussistano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto, mediante acquisizione di apposita autocertificazione resa ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 da allegare obbligatoriamente al contratto di appalto.

7. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei contratti con gli operatori economici privati ed ad applicare una clausola risolutiva espressa nei casi in cui i predetti operatori economici, durante l'esecuzione del contratto, perdessero i requisiti di cui al precedente comma 8 o sussistessero a loro carico condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
8. Fermo restando altre cause di risoluzione, poiché in data _____ è stata richiesta informazione antimafia ai sensi dell'art. 92, commi 2 e 3, del D.Lgs.n. 159/2011, essendo trascorsi i termini ivi previsti, si procede alla stipula della presente convenzione che sarà risolta di diritto qualora - prima della fine dei lavori - a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 dovessero intervenire condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
9. 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. 94 del D.Lgs.n. 36/2023, intervengano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
10. In caso di violazione da parte del Soggetto Attuatore di obblighi diversi da quelli di cui al precedente comma 8 il Comune si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.
11. 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.
12. La Ditta lottizzante, come da parere del Consorzio di Bonifica Veronese - PG 153536 del 21/04/2026 agli atti, si obbliga alla realizzazione delle opere idrauliche di compensazione (pozzi perdenti) nonché alla manutenzione e pulizia in via continuativa di quelli privati. Per quanto riguarda quelli pubblici tale obbligo permarrà fino alla presa in carico delle aree ed opere, in sede di approvazione del collaudo. Tale obbligo



dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento dei beni che ne traggono beneficio.

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 oggetto di accordo di pianificazione/previsioni del PI, sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) privata+ pubblica	17.954,15 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) privata	17.625,70 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	7.048,50 mq
STRADA mq 1.649,65 + PERCORSO PEDONALE/MARCIAPIEDE (facente parte della strada) mq 768,75 + ARREDO URBANO mq 486,95	2.905,35 mq
PISTA CICLABILE	348,15 mq
VERDE: verde pubblico mq. 5.096,40+mq percorso ped. nel verde 194,4 + percorso ciclabile nel verde 186,00 mq + percorso ciclopedonale nel verde 401,15 mq	5.877,95 mq
AREE PARCHEGGIO P2 comprensivo del VERDE DI ARREDO	1.265,55 mq
CABINA ELETTRICA (compresa area di pertinenza)	173,65 mq
PIAZZOLA ECOLOGICA	6,55 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1	4.284,00 mq

ART. 4 - PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI: SUPERFICIE PERMEABILE E DENSITÀ ARBOREA

1. In attuazione del PI, il PUA prevede la seguente dotazione degli standard ecologico ambientali come parametrati dalle NTO del PI, riportati nella tavola 6 Dati e di seguito riassunti:

Superficie Permeabile territoriale (SPt)	7.987,55		
Superficie Permeabile fondiaria (SPf)	2.114,55 mq		
Densità Arborea (DA)	Totale n. ____	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata - monetizzata	n. ____ n. ____ n. ____
Densità Arbustiva (DAr)	Totale n. ____	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n. ____ n. ____

2. L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali previste dal PUA dovranno essere documentate dal Soggetto Attuatore e verificate in sede di collaudo:



- a) per le aree pubbliche e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, secondo i parametri di norma, prima del rilascio del permesso di costruire. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione a carico del Soggetto Attuatore per la quota non realizzata e con le stesse modalità;
- b) per la parte relativa alle aree fondiarie (SF), in sede di presentazione dei permessi di costruire degli immobili edilizi. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto edilizio delle UMI dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, secondo i parametri di norma, prima del rilascio del permesso di costruire. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di segnalazione certificata di agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione a carico del Soggetto Attuatore per la quota non realizzata e con le stesse modalità.
3. Il sede di approvazione del PUA, ricorrendo i presupposti previsti dalle NTO del PI, è stata autorizzata la monetizzazione sostitutiva in luogo dell'attuazione della quota di DA n. ____ per un importo complessivo di Euro ____ (ovvero 134,97 Euro/DA x n. ____ DA dicono TOTALE Euro ____); si dà atto che il Soggetto Attuatore ha corrisposto il versamento tramite PagoPA in favore del Comune della somma di Euro ____ (diconsi Euro ____) come da indicativo di riscossione n. ____ del ____ con la seguente causale "Monetizzazione quota densità arborea e arbustiva PUA n. 719_533 denominato "Ai PARCHI".

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

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

	Fg.	Mapp.	Superficie catastale mq	Superficie reale mq
STRADA + PERCORSO PEDONALE/MARCIPIEDE (facente parte della strada) + ARREDO URBANO				2.905,35 mq
PISTA CICLABILE				348,15 mq
VERDE: VERDE PUBBLICO + PERCORSO PEDONALE NEL VERDE + PERCORSO CICLABILE NEL VERDE + PERCORSO CICLOPEDONALE NEL VERDE				5.877,95 mq
AREE PARCHEGGIO P2 comprensivo del VERDE DI ARREDO				1.265,55 mq
CABINA ELETTRICA (compresa area di pertinenza)				173,65 mq
PIAZZOLA ECOLOGICA				6,55 mq

TOTALE			10.577,20 mq
--------	--	--	--------------

oggetto di frazionamento n. _____ del _____, che il Soggetto Attuatore ha tracciato a propria cura e spese.

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 _____).

- 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.
- 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.
- La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi (verde pubblico, verde di arredo stradale e verde del parcheggio) resterà al Soggetto Attuatore successori e/o aventi causa per 5 anni dall'ultima segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati previsti nel PUA.
- 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 – MODIFICA/RINUNCIA DI SERVITU' TRA PRIVATI

- Con la presente convenzione le parti prendono atto che con rogito del _____ notaio _____ registrato il _____ e trascritto il _____ è stato stipulato (a spese del Soggetto Attuatore) l'atto con cui il proprietario del mapp. 111 Fg 259 (fondo dominante) ha riconosciuto ed ha acconsentito alla modifica di servitù che grava sul mapp. 273 Fg. 259 (fondo servente), in parte compreso nell'ambito del PUA.
- E' fatta salva la facoltà tra le parti di concordare percorsi e/o modalità provvisorie di esercizio della servitù nel corso dell'esecuzione dei lavori.

ART. 7 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA

- 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 delle opere di urbanizzazione.

Il progetto 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. Le modifiche saranno esclusivamente correlate ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi, o su specifica richiesta del Comune. Nell'ipotesi in cui tali modifiche avessero incidenza su aree di proprietà privata, dovranno essere applicate le norme che disciplinano il procedimento espropriativo.
3. 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. 8 - 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. ____ - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA, art. ____ - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE NON DEROGATE DAL CODICE DEI CONTRATTI e art. ____ - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI.

ART 9 - VERIFICHE AMBIENTALI

1. L'analisi geologica, geotecnica, idrogeologica, effettuate sulle aree comprese nell'ambito di intervento, hanno evidenziato la presenza di materiali di origine antropica nell'area sud-orientale dell'ambito. Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto a presentare, prima del Permesso di Costruire/dei Permessi di costruire, il Piano di Smaltimento e a gestire tali materiali secondo la vigente normativa; inoltre qualora nel corso dei lavori emergesse la presenza di ulteriore materiale di origine antropica o evidenze di possibili criticità/problematiche ambientali il Soggetto Attuatore si obbliga ad attivare le idonee procedure di legge, tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere al riguardo.
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....), 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. 10 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE

1. Il Soggetto Attuatore, sulla base dei valori esposti nei quadri economici di progetto, dichiara che il valore stimato dei lavori, servizi e forniture previsto dal PUA, basato sull'importo totale al netto dell'IVA (*quadro A: valore opere + oneri sicurezza*) è complessivamente pari ad Euro _____ (*diconsi Euro _____*)
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 14, comma 1 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 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.



ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI

1. Il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito al precedente art. ____ - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA, per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio delle singole UMI, delle opere di urbanizzazione primaria; nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti, ad eccezione della fornitura e posa cavi elettrici, come elencate all'art. 18 delle NTO del PI ed in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed agli elaborati del PUA approvato.
2. 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 dai principali riferimenti normativi statali, regionali e Linee Guida sull'eliminazione delle barriere architettoniche, tra i quali il D.P.R. 24.07.1996 n. 503, la L. 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i. e la L.R. n. 16 del 12 luglio 2007.
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. ____ - CAUZIONE OO.UU., 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 intra ambito con le opere di urbanizzazione extra ambito progettate dal competente concessionario dei pubblici servizi.
8. Il Direttore Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al collaudatore, unitamente ai rappresentanti degli Enti gestori dei pubblici servizi, l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentirne la verifica.
9. Le opere di urbanizzazione extra ambito la cui realizzazione e gestione compete al concessionario dei pubblici servizi (in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale), sono di norma progettate e realizzate, con oneri a carico del lottizzante, da parte del concessionario dei pubblici servizi. Potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte dal Soggetto Attuatore, previa autorizzazione in deroga dell'Ente gestore espressa in sede di emissione del parere di competenza, in casi di estensioni limitate, in continuità con le opere intra ambito e comunque senza intaccare le reti esistenti ed in servizio. Per le opere non direttamente realizzate dai gestori, la vigilanza sarà effettuata secondo le modalità di cui al successivo art. ____ -



VIGILANZA DEL COMUNE.

10. Il concessionario dei pubblici servizi, successivamente alla realizzazione delle reti ed al collaudo impiantistico delle stesse, effettuerà il collegamento delle reti realizzate direttamente dal lottizzante alle reti esistenti e la messa in esercizio delle stesse. I costi di tali operazioni sono a carico del Soggetto Attuatore e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso, previa richiesta specifica, utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito del concessionario. Dovranno inoltre essere consegnati ai concessionari dei pubblici servizi gli elaborati grafici di AS-BUILT nel formato richiesti dagli uffici ed Enti gestori su base georeferenziata per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

ART. 12 - 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, in ragione della SUL e delle destinazioni d'uso previste dal PUA ha già provveduto all'intero saldo del contributo di sostenibilità pari ad Euro 342.720,00 (trecentoquarantaduemilasettecentoventi virgola zero zero) come riportato all'art.2 dell'accordo integrativo citato in premessa Atto notaio Lanza del 15/12/2023 Repertorio n. 12824 Raccolta n. 9854 Registrato a Verona il 21/12/2023 al n. 42983 Serie 1T.

ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO IN DEROGA AL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI

1. Il Soggetto Attuatore dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente art. _____ - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, deroga dalle procedure di affidamento del Codice degli Appalti ed è conseguentemente disciplinata dalle clausole pattizie della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore, richiamati gli impegni di cui al precedente art. _____ - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA – RISOLUZIONE, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria funzionali sottosoglia, non rientranti nella disciplina del Codice degli appalti:
- a) qualora il Soggetto Attuatore (operatore economico) abbia le necessarie qualificazioni, può eseguire direttamente le opere (assumendo anche la qualifica di soggetto esecutore) senza ulteriori verifiche, salvo variazioni, perchè già controllato prima della stipula della convenzione;
 - b) qualora il Soggetto Attuatore (operatore economico o persona fisica) affidi l'esecuzione delle stesse ad operatori economici qualificati, acquisisce dagli stessi, prima della stipula dei contratti di appalto, apposita autocertificazione nella quale l'operatore economico esecutore delle opere dichiara l'assenza a suo carico di situazioni ostative, così come elencate agli artt. 94 e 95 del Codice degli appalti (D.Lgs. n. 36/2023) o di misure interdittive o sospensive antimafia.
3. Il Soggetto Attuatore deve inoltre inserire nei contratti che stipula con gli operatori economici esecutori, una specifica clausola risolutiva espressa del contratto, qualora le verifiche artt. 94 e 95 del Codice degli appalti (D.Lgs. n. 36/2023) accertino la mancanza o la perdita dei requisiti morali o la sussistenza di misure di prevenzione, di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i..
4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad applicare pattiziamente e consensualmente, in quanto applicabile, il



Codice dei Contratti ed i provvedimenti attuativi nei confronti del Comune, con riferimento a:

- 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 DI URBANIZZAZIONE

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

ART. 15 - VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione 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. In detto 10% non rientrano il mero aggiornamento prezzi e gli interventi di adeguamento a quanto già previsto in sede di PUA e da ottemperare in sede di PdC delle OOUU citati all'art. 8.2 Prescrizioni PUA per la successiva fase DPR 380/2001 del Fascicolo 8 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad integrare la garanzia fideiussoria ai fini del rilascio del PdC delle opere di urbanizzazione.

ART. 16 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

1. In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e suoi successori e/o aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo del valore - al netto di IVA - delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito, dell'onere sicurezza 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 _____ (diconsi Euro _____).

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 10 delle NTO del PI, i PUA devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento.
4. Nel caso in cui si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellari sia superiore al valore delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore o i suoi successori e/o aventi causa dovranno procedere al versamento della differenza, a titolo di conguaglio, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune.

ART. 17 - CAUZIONE OO.UU.

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa:
 - cauzione di Euro _____ (diconsi Euro _____) (= quadro A + B con IVA) pari al 100% (cento per cento) del quadro economico delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. _____ - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE, 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 fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
3. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.
4. Per ulteriori ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre 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. La garanzia di cui al c.1 sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. Qualora il Soggetto Attuatore lo richiedesse, è fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione di concedere la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fideiussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, purché corrispondenti a stralci funzionali previsti dal PUA, previo ottenimento del corrispondente collaudo funzionale parziale delle opere del cui



importo la stessa richiedesse lo svincolo. La riduzione non può in ogni caso superare l'ottanta per cento del valore delle opere. Lo svincolo della garanzia fideiussoria potrà avere luogo solo a fronte dell'esecuzione di tutti gli obblighi ed eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.

6. Qualora in sede di successiva approvazione del progetto 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. 18 - 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 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. 19 - 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 viene individuato dal Comune ed incaricato dal Soggetto Attuatore ai sensi del Codice dei Contratti pubblici. Le spese di collaudo ed il pagamento delle prestazioni previste dal disciplinare d'incarico e dell'onorario, devono essere liquidate dal Soggetto Attuatore entro 30 giorni dalla presentazione della fattura ed allegato avviso di fattura, vistato dal Comune a seguito dell'approvazione del collaudo.
2. Il Soggetto Attuatore assume sin d'ora l'accollo integrale della spesa afferente le prestazioni professionali del collaudatore incaricato dal Comune.
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. 20 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA

1. La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma dei proponenti, ovvero il Soggetto Attuatore e il Direttore Lavori.
2. Alla comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati, nei formati richiesti dagli uffici, delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.
3. Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere anche allegata:
 - a) apposita asseverazione da parte del Direttore Lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato VAS n. _____ 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, delle strade (compreso arredo) dei parcheggi (compreso arredo), del verde pubblico (con relativo impianto illuminazione e impianto di irrigazione), della pista ciclabile, della cabina; 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.
 - c) il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde con il piano economico dei costi;
 - d) la garanzia finanziaria per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde di cui al piano di manutenzione, valutato per la durata di 5 anni dall'ultima segnalazione certificata di agibilità. Detta garanzia sarà svincolata decorsi 5 anni dall'ultima segnalazione certificata di agibilità;
4. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale. Qualora previsto dagli elaborati del PUA, è consentito effettuare collaudi funzionali parziali secondo la suddivisione delle opere.
5. Al Direttore Lavori compete la certificazione della regolare esecuzione ed al collaudatore, individuato dal Comune e nominato dal Soggetto Attuatore, la relazione di collaudo delle opere e dello loro conformità alla normativa ed al progetto approvato.
6. Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera, compreso l'obbligo di effettuare prove di piastra statica vistate dal Direttore Lavori ditta esecutrice e collaudatore, per verificare la portanza del pacchetto stradale, delle aree di manovra e di quello dei parcheggi a garanzia della corretta portanza della fondazione. Le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.
7. **Dopo 60 giorni** - 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). Al certificato di collaudo dovrà essere allegata la tabella di raffronto tra il preventivo sommario di spesa del PUA, del PdC ed il consuntivo in fase di collaudo.
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. 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.
11. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comportano l'automatica riconsegna delle aree e presa in carico delle opere.
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. ____ - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE.
13. A seguito della costituzione della garanzia fideiussoria per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi di cui al precedente comma 3 e della dell'approvazione del collaudo, della presa in carico per il trasferimento delle opere di urbanizzazione rispettivamente al demanio ed al patrimonio indisponibile del Comune, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui al c.1, 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.

ART. 21 - 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 ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico, del verde di arredo stradale e del verde del parcheggio rimane in carico al privato fino allo scadere dei 5 anni dall'ultima segnalazione certificata di agibilità come riportato all'art. ____ **CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE.**
2. Nelle more dell'approvazione del collaudo finale e della presa in carico delle opere da parte del Comune, a fronte di collaudo impiantistico delle infrastrutture, il Soggetto Attuatore autorizza gli Enti gestori a:
 - utilizzare le infrastrutture realizzate per l'esecuzione di tutte le lavorazioni necessarie;
 - gestire temporaneamente la rete realizzata onde consentire l'esecuzione degli allacciamenti richiesti.

ART. 22 - RESPONSABILITÀ E PENALI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore è l'unico responsabile per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

4. In caso d'inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
5. Il Comune intima per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.
6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione anche nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;
 - c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore edilizio dalla presente convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere; in tal caso la fideiussione verrà escussa, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera.
 - d) mancato pagamento del collaudatore e delle spese di collaudo.
7. Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora ed in ogni caso il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora eventualmente cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.
8. Il Comune, nel caso di accertato ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione la cui responsabilità sia da attribuire al Soggetto Attuatore o ad imprese dal medesimo incaricate, può assoggettare il Soggetto Attuatore medesimo, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria valutata sull'importo dell'opera determinato sulla base del quadro economico del progetto. La penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 23 - 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, solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, la dichiarazione dell'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini, 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, anche parziale, 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 (art. ___ Fine lavori e collaudo delle opere non derogate dal Codice dei Contratti). 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. 24 - 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. 25 - 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. 26 - RINVIO A PAT E PI

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

ART. 27 - 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. 28 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE



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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Gianfranco', with a long horizontal stroke extending to the right.