

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 ____ (VR), il ____, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Direzione Attuazione Pianificazione Urbanistica - P.E.B.A., domiciliata per la carica presso la sede municipale e pertanto in rappresentanza del Comune di Verona, con sede in Verona, piazza Brà n. 1, codice fiscale 00215150236, di seguito denominato "**Comune**", nominata con Decreto del Sindaco n. ____ del ____ (*inserire ultimo decreto di nomina*) 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 in data ____ n. ____ di approvazione del PUA 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) CECILIA ZANINI , nato a VERONA il 11/05/1986, residente a VERONA in via A. POMPEI, 21 nella sua qualità di comproprietaria;

3) IACOPO ZANINI , nato a VERONA il 27/06/1983, residente a VERONA in via A. POMPEI, 21 nella sua qualità di comproprietaria;

4) MARISA MARCOLINI, nato a VERONA il 04/10/1955, residente a VERONA in via A. POMPEI, 21 nella sua qualità di comproprietaria;

Le parti come sopra individuate al precedente punto 2), 3) e 4) 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 ed individuati al catasto terreni / fabbricati del predetto Comune come riportato all'art. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA' del presente atto;
- che il Comune è dotato di Piano Regolatore Comunale, articolato nel Piano di Assetto del Territorio (di seguito PAT) approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e Variante

approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021 di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n. 14/2017 e nel Piano degli Interventi (di seguito PI) approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti;

- che con atto in data 28/01/2014 , rep. n. 41.851 racc. n. 12.241 del Notaio Laura Curzel in Verona registrato a Verona il 12/02/2014 al n. 2301 , trascritto a Verona in data 14/02/2014 , R.G. 4327 , R.P. 3178 , 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. 719_055 , ricadente in via Scarabello;
- che con atto in data 13/04/2018 , rep. n. 47.102 racc. n. 14.668 del Notaio Laura Curzel in Verona registrato a Verona il 18/04/2018 al n. 7641 , trascritto a Verona in data 18/04/2018 , R.G. 14968 , R.P. 10310 , il Soggetto Attuatore (eredi dell'originario) in conformità alla variante 22 al PI ha stipulato con il Comune l'accordo pubblico confermativo relativo alla Scheda Norma sopra citata;
- e, in attuazione di detto accordo, in data 17/01/2020 PG 23511 ha presentato domanda per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 719_055, denominato "Scarabello", sito in via Scarabello;
- 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 in oggetto ed il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione, 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;
- 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 dell'accordo di pianificazione evidenziato 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	Zanini Cecilia, Zanini Jacopo, Marcolini Marisa	251	123	1927
TOTALE				1927 mq

4. Il Soggetto Attuatore dichiara che sui suddetti beni immobili di proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti penali, civili o amministrativi, ipoteche, né servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire o ritardare l'attuazione del PUA e dell'opera pubblica prevista.
5. il Soggetto Attuare in relazione all'eventuale frazionamento del mappale 123 si impegna a dare attuazione a quanto previsto all'art. 6.2.7 "Frazionamenti area privata" delle norme tecniche di attuazione del PUA, al fine di formare un'area di 201 mq a favore del lotto contiguo.
6. 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	251	44	513
2	Comune di Verona	251	394	675
3	Comune di Verona	251	395	710
TOTALE				1.898 mq

ART. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI 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 dell'art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i.. Dichiaro altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei soggetti di cui all'art. 80, comma 3 del medesimo Codice dei Contratti.

4. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i..
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.
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 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, art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
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 4 e 5 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, art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.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. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. 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, art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.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. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i., 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, art. 80 del D.Lgs.n. 50/2016 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 od 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 6 e 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.

ART. 3 - DATI STEREOMETRICI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA, così come risultano dalla tavola di progetto 7.1 e 7.4, in attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi e della Scheda Norma oggetto di accordo di pianificazione, sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE PRIVATA CATASTALE	1.927 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE COMUNALE CATASTALE	1.898 mq
TOTALE S.T. CATASTALE	3.825 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE PRIVATA REALE	1.891 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE COMUNALE REALE	1.880 mq
TOTALE S.T. REALE	3.771 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	1.744 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE UT1 residenziale	950 mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	969 mq
AREE A STANDARD totale	427,50 mq
AREE PARCHEGGIO P2	96 mq
VERDE	51 mq
VERDE da monetizzare	280,50 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	1.397 mq

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

1. In attuazione del PI, il PUA prevede la seguente dotazione degli standard ecologico ambientali come parametrati dalle NTO del PI, riportati nelle tavole 7.1, 7.2 e 7.5 di seguito riassunti:

Superficie Permeabile territoriale (SPt)	578,1 mq		
Superficie Permeabile fondiaria (SPf)	527,1 mq		
Densità Arborea (DA)	Totale n. 39	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n. 23 n. 16
Densità Arbustiva (DAr)	Totale n. 39	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n. 39 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 definitivo 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 fondiariae (SF), in sede di presentazione dei permessi di costruire degli immobili edilizi. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto edilizio delle UMI dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, 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.

ART. 5 - CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

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

	Fg.	Mapp.	Superficie catastale mq	Superficie reale mq
AREE PARCHEGGIO P2			mq	96 mq
VERDE			mq	51 mq
TOTALE			mq	147 mq

oggetto di frazionamento n. _____ del __, che il Soggetto Attuatore ha predisposto a propria cura e spese delimitando le suddette aree da cedere con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione e' riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti agli atti della Direzione Attuazione Pianificazione Urbanistica – P.E.B.A..

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

2. In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici cedute potranno variare minimamente. In tal caso in sede di approvazione del collaudo, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a proprie cure e spese al perfezionamento del frazionamento e della cessione, tramite atto notarile, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.
3. Per le aree cedute con il presente atto, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in carico delle opere al Comune le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione. La presa in carico avverrà con l'approvazione del collaudo. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune.
4. Il Soggetto Attuatore per sé, successori e aventi causa, si impegna a costituire a favore del Comune vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)", per mq 71,0 come indicato nelle tav. 7,1 e 7.4, sulle aree all'interno delle singole UMI concorrenti alla determinazione di quota Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), fermi sempre gli obblighi e le modalità di cui all'art. 12 - MONETIZZAZIONE AREE E OPERE E DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM).
5. Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di cessione sono libere da inquinamenti, servitù, pesi e altre limitazioni di qualsiasi genere, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o d'adritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate. Dichiara inoltre, l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose.

ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA 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. 7 - ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. ____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del PUA, con le modalità di cui ai successivi art. 20 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA e art. 23 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI.

ART. 8 - CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE

1. Il Soggetto Attuatore e aventi causa si obbliga a mettere in atto opportune ed adeguate verifiche finalizzate ad escludere la presenza di eventuali contaminazioni delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo, acque sotterranee) derivanti dall'esercizio delle attività pregresse sia sul suolo privato che quello pubblico oggetto di lavori;
In particolare, il soggetto attuatore in ottemperanza al parere della Direzione ambiente (PG 169857 del 10/05/22) in cui si richiama la preesistente attività di "deposito di materiale edile dei Sig. Zanini", nel caso si dovessero riscontrare eventuali rifiuti e/o porzioni di terreno potenzialmente contaminati, dovrà provvedere a propria cura e spese a redigere dettagliata relazione che illustri le modalità prescelte per la corretta gestione di sulla base di quanto previsto dalla DGRV 3560 del 19/10/99.
La caratterizzazione del terreno dovrà essere eseguita secondo quanto indicato dalla DGRV 2922/2003. Qualora il sito dovesse risultare contaminato ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettera e) del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., il Soggetto Attuatore si impegna a propria cura e spese ad effettuare tutti gli interventi di caratterizzazione, bonifica, messa in sicurezza, ecc.

previsti dal decreto sopra citato.

Il Soggetto Attuatore ed aventi causa si impegnano altresì, sino al rilascio della certificazione di cui all'art. 248, comma 2, del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., a non depositare la segnalazione certificata di agibilità degli edifici ed il collaudo, ancorché parziale, delle opere di urbanizzazione previste. In ogni caso, detta certificazione costituisce documento essenziale e non derogabile per il collaudo e la presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione.

2. In eccezione agli impegni che precedono è sempre consentito, sulla base delle previsioni di legge e delle indicazioni delle autorità competenti, il rilascio di titoli edilizi inerenti o conseguenti agli interventi ambientali sopra richiamati e l'esecuzione dei relativi lavori.
3. Qualora nel corso dei lavori si rendesse necessario intervenire al fine di rimuovere vizi occulti non rilevati in sede di verifica preventiva (ad esempio presenza di ordigni bellici, bonifiche per presenza di contaminazioni o rifiuti interrati, ecc.), il Soggetto Attuatore si obbliga ad effettuare le operazioni di bonifica a propria cura e spese tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere al riguardo.

ART. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROCEDURA APPLICABILE

1. Il Soggetto Attuatore, sulla base dei valori esposti nel quadro economico 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 148.117,24 (*diconsi Euro Centoquarantottomilacentodiciassette/24*), così articolato:
 - importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento Euro 118.854,23;
 - importo opere di urbanizzazione primaria, a parziale sostituzione della monetizzazione dello standard a verde, Euro 29.263,01;
2. Il Soggetto Attuatore dà atto che il valore complessivo delle opere di cui al comma 1 - qualunque esse siano - non raggiunge la soglia comunitaria di cui all'art. 35, comma 9 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i., e pertanto, esclusivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, si avvale della deroga di cui all'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
3. Il Soggetto Attuatore, in tutti i casi in cui non operasse la deroga prevista dall'articolo 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si impegna ad applicare le disposizioni del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. all'aggiudicazione dei contratti di cui al precedente primo periodo, come previsto dall'art. 1, comma 2, lett. e) e comma 3 primo periodo del Codice.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE, COMPRESSE OPERE IN PARZIALE SOSTITUZIONE DELLA MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD A VERDE - OBBLIGHI GENERALI

1. Il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito al precedente art. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA, per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio delle singole UMI, delle opere di urbanizzazione primaria; nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti, 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 articolo 17 - 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 del Soggetto Attuatore, previa autorizzazione in deroga dell'Ente gestore espressa in sede di emissione del parere di competenza, in casi di estensioni limitate, in continuità con le opere intra ambito e comunque senza intaccare le reti esistenti ed in servizio. Per le opere non direttamente realizzate dai gestori, la vigilanza sarà effettuata secondo le modalità di cui al successivo art. 18 - 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. 11 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1. Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il Soggetto Attuatore in attuazione delle previsioni dell'art. 157 - Contributo di Sostenibilità delle NTO del PI, in ragione della SUL e delle destinazioni d'uso previste dal PUA si impegna a contribuire al finanziamento o alla realizzazione diretta delle opere pubbliche previste dal PI per l'importo di Euro 76.000,00 (*diconsi Euro settantaseimila,00*).
2. L'importo del contributo di sostenibilità di cui al comma 1, pari a Euro 76.000,00 (*diconsi Euro settantaseimila,00*), è stato versato dal Soggetto Attuatore al Comune nelle modalità previste all'art 7 dell'accordo sottoscritto il 28/01/14 (acconto 10% il 24/1/2014, n. 5 rate da 13.680 euro) nelle date seguenti: 28/1/15, 16/2/16, 27/2/17, 30/8/18, 5/6/19 di cui il Dirigente dà quietanza.

ART. 12 - MONETIZZAZIONI AREE E OPERE E DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM)

1. Il Soggetto Attuatore non potendo reperire all'interno dell'ambito di PUA una parte delle aree per la realizzazione delle opere a verde pubblico secondo quanto indicato negli elaborati di PUA, deve provvedere alla monetizzazione sostitutiva di dette opere non realizzate e della superficie non ceduta mediante la somma di Euro 43.758,00 (*diconsi Euro quarantatremilasettecentocinquantesette/00*) così calcolata in base ai disposti della D.G.C. n. 334 del 12 settembre 2012:

DESTINAZIONE	mq	AREA Valore € 80/mq	OPERA Valore € 76/mq	TOTALE
Verde pubblico	280,5	€ 22.440,00	€ 21.318,00	€ 43.758,00

2. il soggetto attuatore, in attuazione alla DGC n. ____ del ____ di autorizzazione del PUA, sostituisce parte di detta monetizzazione con l'esecuzione di ulteriori lavori di urbanizzazione per ottenere un migliore assetto della zona, anche in quanto suggeriti nelle fasi preliminari dagli enti competenti. Detti lavori sono computati in euro 29.263,01 come da apposito computo metrico estimativo, relazione illustrativa e tavole 8.1 e 8.2 di progetto.
3. detti lavori sostitutivi si possono così elencare:
 - ampliamento di circa 192 mq dell'area verde comunale, mappale 395, ove è ubicata la sede degli Alpini;
 - predisposizione per futuro ammodernamento dell' i.p. in via Scarabello - extra ambito;
 - completamento dell'anello dell'acquedotto su via Scarabello;
 - formazione di marciapiede a raso su via Scarabello, extra ambito, sul lato opposto del marciapiede prescritto dalla scheda norma e razionalizzazione dei parcheggi;
 - realizzazione di area protetta di circa 125 mq. antistante l'ingresso della scuola a cui vanno aggiunti circa 121 mq di ulteriore marciapiede per l'accesso al passo carraio secondario della scuola;
4. Essi dovranno essere contabilizzati in sede di collaudo. Il Comune non procederà in ogni caso a decurtare, da quanto dovuto per la monetizzazione, l'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dal Soggetto Attuatore rispetto a quanto preventivato in quanto comunque opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito a carico del soggetto attuatore;
5. Nel caso in cui si accerti che l'importo dei lavori sostitutivi accertato in sede di collaudo definitivo sia inferiore all'importo di progetto di euro 29.263,01. il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa dovranno procedere al versamento della differenza, a titolo di conguaglio, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune.
6. Al netto dei lavori sostitutivi la somma della monetizzazione che il soggetto attuatore deve versare è pertanto pari a euro 14.494,99 (euro 43.758,00 – euro 29.263,01);
6. Il Dirigente prende atto che detta somma di euro 14.494,99 è stata versata tramite sistema PagoPA in favore del Comune con la seguente causale *“Monetizzazione standard quota _____ - PUA n. ____ denominato _____”* come da indicativo di riscossione n. _____ del _____ e ne dà quietanza.
7. La quota di Verde di Mitigazione (VM) prevista dal PUA per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), eccedente gli standards di cui all'art. 20 delle NTO del PI, complessivamente determinata in mq 71 localizzata all'interno della superficie fondiaria nella singola UMI prevista:

UMI	superficie UMI	di cui a VM
1	1.744 mq	71 mq

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

ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO E OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PARZIALE SOSTITUZIONE DELLA MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD A VERDE IN DEROGA AL CODICE DEGLI APPALTI

1. Il Soggetto Attuatore dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente articolo 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, deroga dalle procedure di affidamento del Codice degli Appalti ed è conseguentemente disciplinata dalle clausole pattizie della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore, richiamati gli impegni di cui al precedente articolo 2 OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE, si impegna ad affidare i lavori, i servizi e le forniture:
 - ad operatori economici rispetto ai quali non sussistano cause di esclusione ai sensi dell'art. 80 del Codice dei Contratti;
 - ad operatori economici in possesso dei requisiti tecnici e professionali previsti dall'ordinamento per le singole fattispecie di affidamento;
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei contratti di affidamento una clausola risolutiva espressa nel caso gli operatori economici affidatari non abbiano o perdano i requisiti di cui al comma 2.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad applicare 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 sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli obblighi derivanti dalla presente convenzione senza il preventivo nulla-osta rilasciato dal Comune, ferma restando la facoltà di trasferire liberamente a terzi la proprietà di tutto o di parte dei terreni dei costruendi edifici ricadenti all'interno lottizzazione del PUA. Detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione.
2. Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.
3. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune, permarrà in capo al Soggetto Attuatore cedente unitamente alla Ditta acquirente l'obbligazione solidale della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.
4. 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..
3. Il Soggetto Attuatore si impegna, qualora la variante approvata comporti una maggiore spesa, ad integrare la garanzia fideiussoria ai fini dell'approvazione della variazione.

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 aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo del valore - al netto di IVA - delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito (escluse le opere in parziale sostituzione della monetizzazione dello standard a verde), dell'onere sicurezza e della parcella del collaudatore, dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio. In via presuntiva l'importo da scomputare, salvo conguaglio, è quello derivante dal quadro economico del progetto allegato al PUA, pari a Euro 121.140,81 (*diconsi Euro Centoventunomilacentoquaranta/81*).

2. Ai sensi della L.R. n. 11/2004 art. 31, comma 11, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi.
3. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi effettivi sostenuti dal Soggetto Attuatore rispetto agli oneri di urbanizzazione in quanto, ai sensi dell'art. 20, comma 17, delle NTO del PI, i PUA devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento.
4. Nel caso in cui si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellari sia superiore al valore delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa dovranno procedere al versamento della differenza, a titolo di conguaglio, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune.

ART. 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 197.879,47 (*diconsi Euro Centonovantasettemilaottocentosettantanove/47*) (= costo lavori 100% intra ed extra ambito, costo lavori in parziale sostituzione della monetizzazione dello standard a verde, comprensivo di eventuale onere di allacciamento per le opere di interesse pubblico + IVA 10% + oneri sicurezza + oneri collaudo comprensivo della parcella del collaudatore) pari al 100% (cento per cento) del quadro economico delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE, giusta fidejussione bancaria o assicurativa emessa da _____ in data _____;
2. 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.
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 della garanzia prestata 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. Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. Qualora il Soggetto Attuatore lo richiedesse, è fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione di concedere la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fideiussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, purché corrispondenti a stralci funzionali, previo ottenimento del corrispondente collaudo funzionale parziale delle opere del cui importo la stessa richiedesse lo svincolo. La riduzione non può in ogni caso superare l'ottanta per cento del valore delle opere. Lo svincolo della garanzia fideiussoria degli oneri connessi al procedimento espropriativo eventualmente in corso di svolgimento potrà avere luogo solo una volta concluso il procedimento stesso, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.
6. Qualora in sede di successiva approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione vengano valutate limitate e giustificate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informativi del PUA tali per cui il valore delle opere risultasse superiore all'importo sopra garantito, la polizza fideiussoria dovrà essere adeguata entro 30 giorni dalla richiesta e comunque entro la data di rilascio del titolo abilitativo.

ART. 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 definitiva alla consegna delle opere realizzate.
2. Il Comune, anche con la collaborazione dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto delle modalità e dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 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 ed incaricato dal Comune. Le spese di collaudo, comprese eventuali prove ed il pagamento delle prestazioni previste dal disciplinare d'incarico e dell'onorario stabilito dal Comune, devono essere liquidate dal Soggetto Attuatore entro 30 giorni dalla presentazione della fattura ed allegato avviso di fattura, vistato dal Comune

a seguito dell'approvazione del collaudo.

2. Il Soggetto Attuatore assume sin d'ora l'accollo integrale della spesa afferente le prestazioni 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

1. La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma del 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; il collaudatore dovrà espressamente certificare il valore di costo separatamente per ogni cespito. In particolare la rappresentazione e la contabilità finale delle diverse reti sopra richiamate dovranno essere separate e dovranno permettere al collaudatore di confermare il valore di costo riconosciuto. Tale rappresentazione è essenziale al Comune per la determinazione del costo storico in ossequio ai principi contabili vigenti e per la valorizzazione dei cespiti secondo le disposizioni tariffarie delle autorità competenti. Ai fini della rappresentazione contabile si applicano le disposizioni specifiche definite per ogni tipologia di rete da ARERA.
4. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale.
5. Al Direttore Lavori compete la certificazione della regolare esecuzione ed al collaudatore nominato dal Comune la relazione di collaudo delle opere e dello loro conformità alla normativa ed al progetto approvato.

6. Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera, compreso l'obbligo di effettuare sulla massicciata stradale idonee prove di carico, vistate dal Direttore Lavori, ditta esecutrice e collaudatore, a garanzia della corretta portanza della fondazione stradale. Le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.
7. Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo e lo trasmetterà al Soggetto Attuatore e al Comune per l'approvazione. A tal fine il Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).
8. Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiestadallo stesso, nonché a ripristinare tempestivamente gli eventuali difetti costruttivi riscontrati.
9. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore. Il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.
10. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comporta l'automatica riconsegna delle aree e presa in carico delle opere.
11. Il concessionario dei pubblici servizi effettuerà la presa in carico delle reti di propria competenza, a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera, corredato degli allegati previsti dall'Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.
12. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, come descritta al successivo art. 21 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE, tranne che per le aree private vincolate ad uso pubblico.
13. A seguito dell'approvazione del collaudo e della presa in carico per il trasferimento delle opere di urbanizzazione rispettivamente al demanio (strade, marciapiede, parcheggio) / patrimonio indisponibile (parchi, giardini pubblici), il Comune autorizza gli svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia. Tra questi, gli importi non definiti in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi a carico del Soggetto Attuatore, il pagamento della parcella del collaudatore, l'importo per la manutenzione delle aree verdi valutato nel Piano delle manutenzioni fino allo scadere dell'anno solare in corso.

14. Nel caso di esproprio, copia del certificato di fine lavori dovrà essere trasmessa alla Direzione Patrimonio Espropri - Ufficio Espropri e all'Ufficio Estimo Beni Pubblici - con l'indicazione delle aree non utilizzate per la realizzazione dell'opera pubblica - ai fini delle attività di rispettiva competenza.

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. La manutenzione delle aree a verde rimane in carico al privato in ogni caso fino allo scadere dell'anno solare in corso. Tali obblighi in carico al Soggetto Attuatore permangono anche per le eventuali aree e opere soggette avincolo di uso pubblico e cesserà solo se le stesse aree e opere passeranno al demanio(strade, marciapiede, parcheggio) / patrimonio indisponibile (parchi, giardini pubblici) dell'Amministrazione comunale.
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.
3. Gli oneri di manutenzione e connettività dell'eventuale impianto di videosorveglianza a servizio delle aree cedute, rimangono a totale carico e cura del Soggetto Attuatore per cinque anni dalla data della determina di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, come stabilito dalla Giunta comunale con deliberazione n. 676 del 09-06-2022 .

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 definitivo/esecutivo. 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, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini, qualora non già espletati, e la realizzazione della massicciata stradale, corredata da apposito verbale che deve contenere l'esito delle prove di carico. Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le

modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. _____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) allegato alla Fascicolo _____ Norme di Attuazione e, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, dovranno essere adeguate alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.

2. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici potrà essere depositata da parte del professionista abilitato, presso i competenti uffici comunali, solo dopo la determina del Dirigente competente di approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione (art. 20 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 (_____ 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.