

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI VERONA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DENOMINATO "SANTA CATERINA"
SCHEDA NORMA "E4" ATO 5 Località
Palazzina, Verona**

Tavola	Oggetto	
11	CONVENZIONE URBANISTICA	
Scala	Progettista Arch. Alfredo Paschetto	Proprietà Società Agricola Aspes di Trentarossi Paola & C. Società Imprendo Building S.r.l.
Data 06/06/2024		

STUDIO ARCHITETTURA

Via Don Gregorio Segala, 55/a - 37139 Verona - tel. 0458905106

INDICE

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

Chiusura
Duranton

VIGILANZA.....	18
ART. 18 - VIGILANZA DEL COMUNE.....	18

COLLAUDO.....	19
ART. 19 - INCARICO DEL COLLAUDATORE ED ACCOLLO DELLE SPESE DI COLLAUDO.....	19
ART. 20 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA.....	19

GESTIONE DELLE OPERE PRIMA DELLA CONSEGNA AL COMUNE.....	21
ART. 21 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE.....	21

PENALI.....	21
ART. 22 - RESPONSABILITÀ E PENALI.....	21

PERMESSO DI COSTRUIRE ED AGIBILITA'.....	22
ART. 23 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI.....	22

VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	23
ART. 24 - VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	23
ART. 25 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE.....	24

CLAUSOLE COMUNI E FINALI.....	24
ART. 26 - RINVIO A PAT E PI	24
ART. 27 - REGIME FISCALE.....	24
ART. 28 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE.....	24

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) Arch. GRAZI Anna, nata Rovigo in data 3 gennaio 1960, domiciliata per la carica presso la sede municipale, la quale dichiara di intervenire nella sua qualità di Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA e pertanto in rappresentanza del:

"COMUNE DI VERONA", con sede in Verona, piazza Brà n. 1, codice fiscale 00215150236, tale nominata con Decreto del Sindaco n. 22 del 31 gennaio 2023 e n.24 del 1 febbraio 2023 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 25 luglio 2023 n. 729, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, **si allegano** al presente atto sotto le lettere **A), B) e C)**, dispensato dal darne lettura,

2) TRENTAROSSO PAOLA, nata a Verona il ____, residente a ____ in via ____ nella sua qualità di titolare della Soc. Agricola ASPES di Trentarossi Paola & C con sede in Verona, Via..... P.IVA 04142770231;

3) VALLE ISOLINA, nata a ____ il ____, residente a ____ in via ____ nella sua qualità di Amministratore Unico della società con denominazione "IMPRENDO BUILDING S.r.l.", con sede a Verona, in via - P.IVA 03112060235.

Le parti come sopra individuate al precedente punto 2) e 3) nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità **"Soggetto Attuatore"**.

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

PREMETTONO

- che il Soggetto Attuatore è proprietario degli immobili siti in Comune ed individuati al catasto terreni 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 Delibera di Giunta comunale n. 156 del 12 maggio 2020 è stata approvata la riforma sostitutiva parziale del procedimento e dello schema tipo di accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- che aderendo a quanto previsto da detta Delibera di Giunta comunale n. 156/2020, il Soggetto Attuatore in data 27 Luglio 2022 con protocollo generale 0345893 ha presentato domanda, comprensivo dei contenuti di accordo pubblico privato ex art.6 della L.R. n.11/2004 e s.m.i., per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo n. 719, denominato "Santa Caterina", interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n. E4, ricadente in via San Giovanni Lupatoto;
- 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 "Santa Caterina" ed il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica comprensivo dei contenuti di accordo pubblico privato ex art.6 della L.R. n.11/2004 e s.m.i.;
- 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 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	Soc Agricola Aspes	334	86	338
2	Soc. Agricola Aspes	334	244	36
3	Soc. Agricola Aspes	334	245	144
4	Soc. Agricola Aspes	334	246	8695
5	Imprendo Building S.r.l.	334	190	38
6	Imprendo Building S.r.l.	334	185	75
7	Imprendo Building S.r.l.	334	203	79
8	Imprendo Building S.r.l.	334	207	3
9	Imprendo Building S.r.l.	334	85	360
TOTALE				9.768 mq

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.

Le opere da realizzare sui mappali ID1 e ID2 di proprietà di terzi "CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE" (come da elaborati -FASCICOLO 1-INQUADRAMENTO TAV.1.1) l'ente ha espresso parere FAVOREVOLE -prot.772 del 19/01/2023.

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. 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, 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.
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. 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 ai precedenti commi 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. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 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. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 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. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 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. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 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. 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 6 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, 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) 9768 + (OD1 119 + OD2 102,66)	9989,66 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (SF)(UMI1/2/3+UMI5+stradaUMI4)	5936,21 mq
STRADE (484,39+266,96 CESSIONE)+(158,04+278,57 VINCOLO)	1187,96 mq
AREE PARCHEGGIO P2 (119,46 CESSIONE) +(253,37 VINCOLO)	372,83 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	2271,00 mq
VERDE MITIGAZIONE (VINCOLARE)	1.052,24 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1	1520,20 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 e di seguito riassunti:

Superficie Permeabile territoriale (SPt)	2.930,40 mq
Superficie Permeabile fondiaria (SPf)	1.780,86 mq

Densità Arborea (DA)	Totale n.124	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n. 91 n. 33
Densità Arbustiva (DAr)	Totale n. 124	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata	n. 91 n. 33

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 esecutivo 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. In caso di presentazione mediante SCIA, la documentazione allegata dovrà certificare il rispetto di quanto dovuto e corrispondere l'eventuale monetizzazione della quota non inserita in progetto, documentando le motivazioni, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di segnalazione certificata di agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione a carico del Soggetto Attuatore per la quota non realizzata e con le stesse modalità.

ART. 5 - CESSIONE - 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
STRADE -cedere (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)			mq	751,35 mq
AREE PARCHEGGIO P2-cedere			mq	119,46 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO- cedere			mq	2271,00 mq

TOTALE			mq	3.141,81 mq
---------------	--	--	-----------	--------------------

oggetto di frazionamento n. _____ del _____.

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.
- Il Soggetto Attuatore vincola all'uso pubblico, a propria cura e spese, le seguenti aree:

	Fg.	Mapp.	Superficie catastale mq	Superficie reale mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)			mq	436,61 mq
AREE PARCHEGGIO P2			mq	253.37 mq
VERDE MITIGAZIONE			mq	1052,24 mq
TOTALE			mq	1742.22 mq

oggetto di frazionamento n. _____ del _____ che il Soggetto Attuatore ha tracciato a propria cura e spese delimitando le suddette aree da vincolare con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione e' riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti agli atti dell'Ufficio PUA, PNRR Urbanistica, PEBA.

- In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici vincolate all'uso pubblico 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 del vincolo 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.

6. Il Soggetto Attuatore per sé, successori e aventi causa, si impegna a costituire a favore del Comune vincolo di destinazione a “Verde di mitigazione (VM)” sulle aree all'interno delle singole UMI concorrenti alla determinazione di quota Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), fermi sempre gli obblighi e le modalità di cui all'art. 12 - MONETIZZAZIONE AREE E OPERE E DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM).
7. Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di cessione e di vincolo di uso pubblico 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. 5 BIS - COSTITUZIONE DI SERVITU'

1. Nel sottosuolo delle particelle identificate al catasto 00ID1 di mq. 119,00 e 00ID2 di mq. 134,10 (102,66,+31,44) di proprietà del Consorzio di Bonifica, rappresentate nel fascicolo 1-INQUADRAMENTO Tav. 1.1 Planimetria catastale, è presente un manufatto irriguo interessato dalla realizzazione in soprassuolo di un marciapiede e area a parcheggio entrambi di uso pubblico.
2. Il Soggetto Attuatore ed il Consorzio di Bonifica in data hanno stipulato l'atto di costituzione di servitù di canale irriguo per l'esercizio e manutenzione del canale sottostante e di passo nella parte superiore al fine di garantire l'uso pubblico.
3. Tale servitù viene esercitata secondo le seguenti modalità:
 - il Soggetto Attuatore, successori ed aventi causa, si e' impegnato a permettere la manutenzione dell'opera irrigua, senza richiesta di alcun indennizzo per l'eventuale manomissione delle opere private e dei servizi ricadenti sulle aree in servitu' e nelle pertinenze idrauliche del canale intubato in questione;
 - il Soggetto Attuatore, successori ed aventi causa, nell'utilizzo del terreno dovrà tenere conto del diritto riservato al Consorzio e, al di fuori delle opere di urbanizzazione previste dal PUA e valutate favorevolmente dal Consorzio, non potrà in alcun modo eseguire alcuna opera fissa e compiere opere che possano pregiudicare il libero godimento della servitù per il mantenimento del canale nel rispetto del vigente regolamento delle utenze irrigue e norme di polizia delle acque del Consorzio, ben noto al soggetto attuatore per averne ricevuto copia;
 - il Soggetto Attuatore successori ed aventi causa, avrà il diritto di fare tutto quanto necessario per la ordinaria manutenzione di detta superficie;
 - il Soggetto Attuatore, successori ed aventi causa solleva il Consorzio di Bonifica ed il Comune di Verona da qualsiasi responsabilità per danni a persone o a cose derivanti dalle opere e dai manufatti realizzati al fine dell'esercizio della servitù di passo.
 - è fatto divieto assoluto di eseguire anche al di fuori dell'area asservita, interventi che possano compromettere in qualsiasi modo la stabilità ed il funzionamento delle superfici oggetto di servitù.
 - sulle aree laterali confinanti con quelle asservite non potranno essere realizzati manufatti e

costruzioni di qualsiasi genere, depositi di materiali anche provvisori, senza il preventivo consenso del Consorzio.

4. In sede di redazione e approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere acquisita specifica autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica.

5. Si fa obbligo al Soggetto Attuatore, successori ed aventi causa di registrare e trascrivere a proprie spese la suddetta servitù e di citarla in ogni successivo atto.

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 esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Il progetto esecutivo 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, in base alla specifica documentazione agli atti del PUA, ai sensi dell'art. 240, comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., anche sulla scorta delle indagini geologiche e geotecniche preliminari nonche' di indagini storiche, effettuate sugli immobili compresi nell'ambito d'intervento, conferma che il sito oggetto d'intervento:

- non è contaminato e non è da considerarsi un "sito con attività in esercizio" o un "sito dismesso".

2. 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 nei quadri economici di progetto, dichiara che il valore stimato dei lavori, servizi e forniture previsto dal PUA, basato sull'importo totale al netto dell'IVA è complessivamente pari ad Euro 397.491,08 (*diconsi Euro trecentonovantasettemilaquattrocentonovantuno euro//08*), così articolato:
importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento Euro 303.917,54 (*trecentotremilanovecentodiciasette//54*) arrotondato in Euro 304.000,00 (*trecentoquattromila euro//00*);
importo delle opere da vincolare Euro 91.280,11 (*novantumiladuecentoottantaeuro//11*);
importo delle opere extra ambito Euro 2.293,43 (*duemiladuecentonovantatree euro//43*);
importo per oneri per la sicurezza e spese di collaudo tecnico amministrativo 6.000,00 (*seimila euro//00*)
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.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.
3. Il Soggetto Attuatore, in tutti i casi in cui non opera la deroga prevista dall'articolo 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si impegna ad applicare le disposizioni del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 all'aggiudicazione dei contratti di cui al precedente primo periodo, come previsto dall'art. 13, comma 7 del Codice.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI

1. Il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito al precedente art. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA, per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio delle singole UMI, delle opere di urbanizzazione primaria; nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti, ad eccezione della fornitura e posa cavi elettrici, come elencate all'art. 18 delle NTO del PI ed in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed agli elaborati del PUA approvato.
2. Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere, secondo i decreti attuativi della Legge 02/02/1974 n. 64 e s.m.i. e nel rispetto delle norme armonizzate europee e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili.
3. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e dalla L. 9

gennaio 1989 n. 13 e s.m.i. e dalla L.R. n. 16 del 12 luglio 2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

4. Tutte le opere dovranno essere conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal PUA e dai successivi progetti definitivi ed esecutivi approvati dal Comune.
5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo la previsione temporale in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
6. Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile al Soggetto Attuatore, il Comune, previa diffida ad adempiere, può realizzarle direttamente in danno al predetto Soggetto Attuatore, avvalendosi della cauzione di cui al successivo art. 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 ed in applicazione del disposto della D.G.C. n. 156/2020 di semplificazione, si impegna a contribuire al finanziamento o alla realizzazione diretta delle opere pubbliche previste dal PI per l'importo di Euro 106.414,00 (*diconsi Euro centoseimilaquattrocentoquattordici//00*) (SUL 1520.20 mq X €. 70,00/mq= 106.414,00).
2. Il Soggetto Attuatore si impegna a versare il contributo sostenibilità di cui al comma 1 pari a Euro 106.414,00 (*diconsi Euro centoseimilaquattrocentoquattordici//00*) in quattro rate semestrali uguali e posticipate. La prima rata di Euro 26.603,50 (*diconsi Euro ventiseimilaseicentoetre//50*), pari al 25% dell'importo, è stato versato dal Soggetto Attuatore al Comune tramite sistema PagoPA come da indicativo di riscossione n. _____ del _____ con la seguente causale "*Contributo di sostenibilità - Scheda norma n. E4*".
3. Il rimanente contributo pari a Euro 79.810,50 (*diconsi Euro settantanovemilaottocentodieci//50*) sarà versato in tre rate semestrali uguali e posticipate decorrenti dalla data della presente stipula e precisamente:
 - pagamento della seconda rata (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;
 - pagamento della terza rata (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;
 - pagamento della quarta rata (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;
4. Il mancato o ritardato pagamento delle rate del contributo comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni (D.P.R. n. 38072001 e s.m.i., art. 42):
 - a) aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
 - b) aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lett. a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
 - c) aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lett. b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
5. I pagamenti di cui sopra dovranno essere effettuati tramite sistema PagoPA a favore del Comune di Verona con la seguente causale: "*Contributo di sostenibilità - Scheda norma n. E4*" di cui il Dirigente dà quietanza.
6. A garanzia dell'importo delle rimanenti rate, il Soggetto Attuatore ha costituito a favore del Comune, idonea garanzia fideiussoria, per un ammontare di Euro 79.810,50 (*diconsi Euro settantanovemilaottocentodieci//50*), prestata da _____ (*indicare gli estremi ed i dati*

identificativi), consegnata in originale all'Ufficio Bilancio Programmazione Contabilità del Comune di Verona. **(per ufficio: accertare coinvolgimento ufficio bilancio)**

7. La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente è ridotta proporzionalmente al pagamento delle rate con determina dirigenziale, su istanza dell'interessato. L'istanza dovrà essere corredata della prova dell'avvenuto versamento.
8. In ogni caso il saldo del contributo deve precedere il deposito della documentazione per l'ottenimento dell'agibilità del primo edificio previsto; il mancato saldo del contributo costituisce causa ostativa al rilascio e/o alla formazione dell'agibilità.

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

La quota di Verde di Mitigazione (VM) prevista dal PUA per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), eccedente gli standards di cui all'art. 20 delle NTO del PI, complessivamente determinata in mq 1.052,24 localizzata all'interno della superficie fondiaria, è suddivisa nelle singole UMI secondo la seguente ripartizione:

UMI	superficie UMI	di cui a VM
UMI 1	1527,00 mq	393,34 mq
UMI 2	2075,00 mq	293,00 mq
UMI 3	1783,92 mq	205,61 mq
UMI 4	390,00 mq	0,00 mq
UMI 5	160,29 mq	160,29 mq
	TOTALE 5.936,21 mq	TOTALE 1.052,24 mq

4. In sede di istanza per il rilascio del permesso di costruire edilizio / di deposito della SCIA 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.
5. 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.
6. Per gli interventi in deroga ai sensi dell'art. 180 delle NTO del PI, il Soggetto Attuatore, non potendo reperire all'interno delle UMI quota parte delle aree destinate a VM, può provvedere alla

monetizzazione sostitutiva secondo le modalità di cui al comma 5 dell'art. 180 medesimo.

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. 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 degli artt. 94-95 del Codice dei Contratti, da accertare mediante autocertificazione;
 - ad operatori economici in possesso dei requisiti tecnici e professionali previsti dall'ordinamento per le singole fattispecie di affidamento;
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei contratti di affidamento una clausola risolutiva espressa nel caso gli operatori economici affidatari non abbiano o perdano i requisiti di cui al **comma 2.**
4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad applicare 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..
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 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 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 397.491,00 (*diconsiEuro trecentonovantasttemilaquattrocentonovantunomila/00*) .
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 444.177,79 (*diconsi Euro quattroquararantaquattromilacentosettantasette mila/79*) (= costo lavori 100% intra ed extra ambito, 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. _____ - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE, giusta fidejussione bancaria o assicurativa (in aggiornamento testo base con dirigente) 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 esecutivo 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 esecutiva 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 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 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 interrate.
3. Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere anche allegata:
 - a) apposita asseverazione da parte del Direttore Lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato VAS n. _____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per il tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la

valutazione di incidenza;

b) la rappresentazione e la contabilità finale separata delle reti del gas naturale, del servizio idrico integrato (fognature ed acquedotto), della rete acque meteoriche, dell'illuminazione pubblica, delle reti di telecomunicazione e relativi alloggiamenti e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica e del teleriscaldamento; il collaudatore dovrà espressamente certificare il valore di costo separatamente per ogni cespite. In particolare la rappresentazione e la contabilità finale delle diverse reti sopra richiamate dovranno essere separate e dovranno permettere al collaudatore di confermare il valore di costo riconosciuto. Tale rappresentazione è essenziale al Comune per la determinazione del costo storico in ossequio ai principi contabili vigenti e per la valorizzazione dei cespiti secondo le disposizioni tariffarie delle autorità competenti. Ai fini della rappresentazione contabile si applicano le disposizioni specifiche definite per ogni tipologia di rete da ARERA.

4. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale.
5. Al Direttore Lavori compete la certificazione della regolare esecuzione ed al collaudatore nominato dal Comune la relazione di collaudo delle opere e 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 richiesta dallo stesso, nonché a ripristinare tempestivamente gli eventuali difetti costruttivi riscontrati.
9. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore. Il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.
10. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comporta l'automatica

riconsegna delle aree e presa in carico delle opere.

11. Il concessionario dei pubblici servizi effettuerà la presa in carico delle reti di propria competenza, a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera, corredato degli allegati previsti dall'Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.
12. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, come descritta al successivo art. ____ - 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.

Obbligatoria

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 delle aree a verde rimane in carico al privato fino allo scadere dell'anno solare in corso. Tali obblighi in carico al Soggetto Attuatore permangono anche per le aree e opere soggette a vincolo 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.

Manutenzione

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 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, salvo che il PUA non preveda la realizzazione tramite SCIA, solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini, qualora non già espletati, e la realizzazione della massicciata stradale, corredata da apposito verbale che deve contenere l'esito delle prove di carico. Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. ____ del ____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) allegato alla Fascicolo ____ Norme di Attuazione e, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, dovranno essere adeguate alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.
2. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici potrà essere depositata da parte del professionista abilitato, presso i competenti uffici comunali, solo dopo la determina del Dirigente competente di approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione. 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.

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.

