

INDICE

PREMESSE

TITOLARITA' - CAUSE DI ESCLUSIONE - ESPROPRIAZIONI - PERMUTE

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

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

**ART. 3 - AREE DI PROPRIETA' DI SOGGETTI TERZI - ESPROPRIAZIONE IMMOBILI DEGLI AVENTI TITOLO
DISSENZIENTI E SPESE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PUA / DELL'OPERA PUBBLICA -
(NON CONTEMPLATO)**

ART. 4 - PERMUTA DI BENI IMMOBILI - (NON CONTEMPLATO)

IL PUA - PRESCRIZIONI E PARAMETRI

ART. 5 - DATI STEREOMETRICI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....

ART. 6 - PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI: SUPERFICIE PERMEABILE E DENSITÀ ARBOREA

ART. 7 - CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE.....

ART. 8 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA

ART. 9 - ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI.....

CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE.....

ART. 10 - CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE.....

ESONERO O APPLICAZIONE DEL CODICE DEI CONTRATTI.....

**ART. 11 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA A SOSTENIBILITA' / A CONTRIBUTO
AGGIUNTIVO - PROCEDURA APPLICABILE.....**

OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA'.....

ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI.....

ART. 13 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'.....

ART. 14 - MONETIZZAZIONI AREE E OPERE E DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM).....

ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA'.....

**ART. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO IN DEROGA AL CODICE DE-
GLI APPAL-
TI.....**

ART. 16 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA'

ART. 17 - VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED A SOSTENIBILITA'

**ART. 18 - PROGETTO DELL'OPERA PUBBLICA / DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SOPRASOGLIA, RUP E
PROCEDURA APPLICABILE**

ART. 19 - OPERA PUBBLICA - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE.....

SCOMPUTI.....

ART. 20 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

Delicchio

GARANZIE

ART. 21 - CAUZIONE OO.UU E CAUZIONE OPERA PUBBLICA.....

VIGILANZA.....

ART. 22 - VIGILANZA DEL COMUNE.....

COLLAUDO.....

ART. 23 - INCARICO DEL COLLAUDATORE ED ACCOLLO DELLE SPESE DI COLLAUDO.....

ART. 24 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA.....

ART. 25 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE NON DEROGATE DAL CODICE DEI CONTRATTI

GESTIONE DELLE OPERE PRIMA DELLA CONSEGNA AL COMUNE.....

ART. 26 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE.....

PENALI.....

ART. 27 - RESPONSABILITÀ E PENALI.....

PERMESSO DI COSTRUIRE ED AGIBILITA'.....

ART. 28 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI.....

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.....

ART. 29 - DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A ERS - (NON CONTEMPLATO)

ART. 30 - REQUISITI SOGGETTIVI ASSEGNATARI. - (NON CONTEMPLATO)

ART. 31 - PREZZO DI PRIMA CESSIONE... (NON CONTEMPLATO)

ART. 32 - TRASFERIMENTI DEGLI ALLOGGI DOPO LA PRIMA CESSIONE..... (NON CONTEMPLATO)

ART. 33 - CANONE DI LOCAZIONE..... (NON CONTEMPLATO)

VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....

ART. 34 - VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....

ART. 35 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE.....

CLAUSOLE COMUNI E FINALI.....

ART. 36 - RINVIO A PAT E PI

ART. 37 - REGIME FISCALE.....

ART. 38 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE.....

2/25 *Deli' Claudio*



CONVENZIONE URBANISTICA

PUA 422B VIA RODI – VIA ORMANETTO

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____ in Verona, via _____ presso _____, davanti a me _____ Notaio, si sono costituiti:

da una parte

1) l'arch. Anna Grazi, nata a _____ (___), il _____ a _____ (___), la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica, P.E.B.A. ed in rappresentanza del "**Comune di Verona**" (di seguito "Comune") con sede in Verona, Piazza Brà n. 1 - codice fiscale 00215150236, ove domicilia per la carica, tale nominata con Decreto del Sindaco n. _____ del _____ ed autorizzata alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nonché in forza di delibera della Giunta comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B",

dall'altra

- 2) - **Dolci Claudio** nato a _____ CF _____, residente in _____
_____ nella sua qualità di comproprietario;
- **Righetti Elda** nata a _____ CF _____ residente in _____
_____ nella sua qualità di comproprietaria;
- **Righetti Anna** nata a _____ CF _____ residente _____
_____, nella sua qualità di comproprietaria;
- **Pelanda Enzo** nato a _____ CF _____ residente in _____
_____, nella sua qualità di comproprietario;
- **Pelanda Luciano** nato a _____ CF _____ residente in _____
_____, nella sua qualità di comproprietario;
- **Pelanda Gabriella** nata a _____ residente in _____
_____, nella sua qualità di comproprietaria;
- **Pelanda Fiorenza** nata a _____ CF _____ residente in _____
_____, nella sua qualità di comproprietaria;
- **Pelanda Giovanna** nata a _____ CF _____ residente in _____
_____ nella sua qualità di comproprietaria;
- **Gaburro Tiziana** nata a _____ CF _____ residente in _____
_____, nella sua qualità di comproprietaria;
- **Gaburro Laura** nata a _____ CF _____
residente _____, nella sua qualità di comproprietaria;
- **Gaburro Fernanda** nata a _____ CF _____ residente in _____
_____ nella sua qualità di comproprietaria;

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

- **Dolci Sara** nata a [REDACTED], CF [REDACTED] residente in [REDACTED], nella sua qualità di comproprietaria;
- **Mion Giuseppe**, nato a [REDACTED] CF [REDACTED] residente in [REDACTED], nella sua qualità di promissario acquirente.


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

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

PREMETTONO

- che il Soggetto Attuatore è proprietario degli immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto Comune come riportato all'art. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA' del presente atto;
- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successive varianti e PI approvato con D.C.C. n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti);
- che il Consiglio Comunale con Delibera n. 61/2025 ha autorizzato la proroga di tre anni delle previsioni operative del PI, tra le quali anche la Scheda Norma 422 B, previo versamento del contributo pari all' ___ % del valore delle aree secondo le modalità ivi indicate e che il soggetto attuatore ha ottemperato come da documentazione in atti: - versamento entro 31 marzo 2026 (anno 2025): data ____ E. ____; - versamento entro 31 dicembre 2026 (anno 2026): data ____ E. ____; - (se necessario) versamento 31 dicembre 2027 (anno 2027)
- che con deliberazione 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 D.G.C. n. 156/2020, il Soggetto Attuatore in data 14/09/2020 con P.G. 270395 ha presentato domanda per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo n. 422B, denominato "Borgo Prà Gobbo", interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n. 422B, ricadente in via Ormanetto - Via Rodi - Verona;
- che la Giunta comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con deliberazione n. _____ del _____, ha definitivamente approvato con prescrizioni, il PUA n. 422B, denominato "Borgo Prà Gobbo" ed il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica, ai cui allegati si rimanda;
- 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,

Dolci Sara 

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 al Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente convenzione, ciascuno in ragione dei seguenti e rispettivi diritti:

| Proprietà | Foglio | Part. | Sup. catastale (mq) | Totale (mq) |
|--|--------|-------|---------------------|------------------|
| Pelanda Enzo 6/150, Pelanda Luciano 6/150, Pelanda Gabriella 6/150, Pelanda Fiorenza 6/150, Pelanda Giovanna 6/150, Righetti Elda 30/150, Dolci Claudio 15/150, Dolci Sara 15/150, Gaburro Fernanda 10/150, Gaburro Laura 10/1500, Gaburro Tiziana 10/150, Righetti Anna 30/150. | 237 | 155 | 439,00 | |
| | 237 | 165 | 285,00 | |
| | 237 | 271 | 3.250,00 | |
| | 237 | 281 | 51,00 | |
| | 237 | 290 | 20,00 | |
| | 237 | 374 | 31,00 | |
| | | | Totale parziale | 4.076,00 |
| Pelanda Enzo 1/5, Pelanda Luciano 1/5, Pelanda Gabriella 1/5, Pelanda Fiorenza 1/5, Pelanda Giovanna 1/5 (eredi di Righetti Rita) | 237 | 148 | 4,00 | |
| | 237 | 274 | 1.126,00 | |
| | 237 | 275 | 32,00 | |
| | | | Totale parziale | 1.162,00 |
| Righetti Elda 1/1 | 237 | 153 | 339,00 | |
| | 237 | 164 | 1.428,00 | |
| | 237 | 371 | 20,00 | |
| | 237 | 375 | 98,00 | |
| | | | Totale parziale | 1.885,00 |
| Dolci Claudio 1/2, Dolci Sara 1/2 (eredi di Righetti Teresa Angelina) | 237 | 170 | 1.717,00 | |
| | | | Totale parziale | 1.717,00 |
| Gaburro Fernanda 1/3, Gaburro Laura 1/3, Gaburro Tiziana 1/3 (eredi di Righetti Rosa) | 237 | 64 | 384,00 | |
| | 237 | 154 | 353,00 | |
| | 237 | 166 | 1.065,00 | |
| | | | Totale parziale | 1.802,00 |
| Righetti Anna 1/1 | 237 | 277 | 1.099,00 | |
| | 237 | 284 | 24,00 | |
| | | | Totale parziale | 1.123,00 |
| | | | TOTALE MQ | 11.765,00 |

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 e dell'opera pubblica prevista.
5. L'ambito del PUA comprende altresì aree di proprietà comunale come di seguito catastalmente

Dolci Claudio

identificate:

| Proprietà | Foglio | Part. | Sup. catastale (mq) | Totale (mq) |
|----------------------|--------|-------|---------------------|---------------|
| Comune di Verona 1/1 | 237 | 159p | 8,00 | |
| | 237 | 177p | 9,00 | |
| | 237 | 255 | 7,00 | |
| | 237 | 256p | 32,00 | |
| | 237 | 272 | 165,00 | |
| | 237 | 282 | 9,00 | |
| | 237 | 291 | 25,00 | |
| | 237 | 308 | 16,00 | |
| | 237 | 309 | 15,00 | |
| | 237 | 310 | 332,00 | |
| | 237 | 311 | 4,00 | |
| | 237 | 273p | 36,00 | |
| | 237 | 283p | 10,00 | |
| | 237 | 332p | 24,00 | |
| | 237 | 337p | 24,00 | |
| | 237 | 279p | 7,00 | |
| | 237 | 331p | 34,00 | |
| 237 | 337p | 23,00 | | |
| | | | TOTALE | 780,00 |

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, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché alle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.
3. Il Soggetto Attuatore in particolare prende atto dell'importanza che assume la garanzia ovvero il deposito che dovrà prestare ai fini della corretta esecuzione delle sue obbligazioni atte a finanziare la realizzazione di opere pubbliche e quindi destinate al godimento della collettività, a cui per altro il presente atto è finalisticamente preordinato.
4. Il Soggetto Attuatore, quindi, assume per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione, nella piena consapevolezza che è in una situazione economico finanziaria tale da permettergli di dare corso a quanto statuito, e quindi di chiedere ed ottenere la predetta garanzia ovvero in luogo della stessa, di poter provvedere al deposito della somma corrispondente.

5. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i..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.
6. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023.
7. Il Soggetto Attuatore si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie.
Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione/attrezzature, il Soggetto Attuatore si obbliga a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).
8. Il Soggetto Attuatore, nei casi in cui per l'affidamento delle opere ad un operatore economico privato non sussista l'obbligo di rispettare procedure di evidenza pubblica, accerta che per tale operatore non sussistano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto mediante acquisizione di apposita autocertificazione resa ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 da allegare obbligatoriamente al contratto di appalto.
9. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei contratti con gli operatori economici privati ed ad applicare una clausola risolutiva espressa nei casi in cui i predetti operatori economici, durante l'esecuzione del contratto, perdessero i requisiti di cui al precedente comma 8 o sussistessero a loro carico condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
10. Fermo restando altre cause di risoluzione, poiché in data <DATA> è stata richiesta informazione antimafia ai sensi dell'art. 92, commi 2 e 3, del D.Lgs.n. 159/2011, essendo trascorsi i termini ivi previsti, si procede alla stipula della presente convenzione che sarà risolta di diritto qualora - prima della fine dei lavori - a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 dovessero intervenire condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
11. Ferme restando altre cause di risoluzione, la presente convenzione sarà risolta di diritto ai sensi e per gli

effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, qualora - prima della fine dei lavori - a carico del Soggetto Attuatore o a carico dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023, intervengano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

12. In caso di violazione da parte del Soggetto Attuatore di obblighi diversi da quelli di cui al precedente comma 8 il Comune di Verona si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

13. Nei casi di risoluzione che precedono, salve diverse clausole pattizie previste dalla presente convenzione, si applicano - in quanto compatibili - il Codice dei Contratti ed i provvedimenti di attuazione ed il Codice Civile.

ART. 3 - AREE DI PROPRIETA' DI SOGGETTI TERZI - ESPROPRIAZIONE IMMOBILI DEGLI AVENTI TITOLO DISSENZIENTI E SPESE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PUA / DELL'OPERA PUBBLICA - (NON CONTEMPLATO)

ART. 4 - PERMUTA DI BENI IMMOBILI - (NON CONTEMPLATO)

ART. 5 - 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, della Scheda Norma oggetto di previsioni del PI, sono i seguenti:

| | |
|--|--|
| SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) | 12.750 mq (di cui 11.970 mq di proprietà del soggetto attuatore) |
| SUPERFICIE FONDIARIA (SF) | 5.926 mq |
| STRADE - MARCIAPIEDE | 765 mq (di cui 249 mq in cessione) |
| AREE PARCHEGGIO P2 | 304 mq |
| AREA PARCHEGGIO PP - parco | 270 mq |
| VERDE PUBBLICO – PARCO: | 2.739 mq (di cui 2.475 mq in cessione) |
| VERDE – RAIN GARDEN | 520 mq |
| PISTA CICLO-PEDONALE – MARCIAPIEDE | 1.552 mq |
| CABINA ELETTRICA | 41 mq |
| SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1 abitativo | 2.020 mq |

ART. 6 - 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 7.1.2 – 7.1.3 - 7.5.1 e di seguito riassunti:

| | | | |
|--|----------------------------|---|--------------------------|
| Superficie Permeabile territoriale (SPt) | 3.667 mq → Minimo 3.591 mq | | |
| Superficie Permeabile fondiaria (SPf) | 1778 mq | | |
| Densità Arborea (DA) | Totale n. 289 | di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata - monetizzata | n. 80 n. 90 n. 119 |
| Densità Arbustiva (DAr) | Totale n. 289 | di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area privata - monetizzata | n. 150 n. 150 n. 0 |

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 e 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, con le stesse modalità.
- b) per la parte relativa alle aree fondiari (SF), in sede di presentazione dei permessi di costruire degli immobili edilizi. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto edilizio delle UMI dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, secondo i parametri di norma, prima del rilascio del permesso di costruire. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di segnalazione certificata di agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione a carico del Soggetto Attuatore per la quota non realizzata e con le stesse modalità.
3. Il sede di approvazione del PUA, ricorrendo i presupposti previsti dalle NTO del PI, è stata autorizzata la monetizzazione sostitutiva in luogo dell'attuazione della quota di n. 119 DA e nessuna DAr per un importo complessivo di Euro 13.090,00 (*diconsi Euro tredicimilanovanta/00*); si dà atto che il Soggetto Attuatore ha corrisposto il pagamento in favore del Comune della somma di Euro _____ (*diconsi Euro _____*) con la seguente causale "Monetizzazione quota densità arborea e arbustiva PUA n. 422B, denominato "Borgo Prà Gobbo" e di cui il Dirigente dà quietanza.

ART. 7 - CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento a propria

cura e spese, al Comune le seguenti aree destinate a:

| | | | Superficie mq |
|---|--|--|------------------|
| VERDE PUBBLICO (COMPRESA PIASTRA SPORTIVA) | | | 2.430 mq |
| AREE PARCHEGGIO P2 | | | 303 mq |
| AREA PARCHEGGIO PP - parco | | | 270 mq |
| MARCIAPIEDI E STRADE (PORZIONE ROTATORIA) | | | 256 mq |
| VERDE - RAIN GARDEN | | | 520 mq |
| CABINA ELETTRICA | | | 41 mq |
| PISTA CICLO-PEDONALE e MARCIAPIEDE | | | 1.552 mq |
| TOTALE | | | 5.372 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 da cedere potranno variare minimamente, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico e a pista ciclo-pedonale non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette. In tal caso in sede di approvazione del collaudo, il Soggetto Attuatore provvederà a proprie cure e spese al perfezionamento del frazionamento e della cessione, tramite atto notarile delle eventuali aree in più;
- Per le aree cedute con il presente atto, 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, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in carico delle opere al Comune che 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.
- 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. 14 - DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM).
- Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di cessione sono libere da inquinamenti, servitù, pesi e altre limitazioni di qualsiasi genere, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o da diritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate; dichiara inoltre, l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose.

Eccetto l'area gravata da servitù di passaggio della canaletta irrigua del Consorzio Veronese.

10/25

ART. 8 - 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. Con delibera di Giunta comunale n. _____ del _____ è stato altresì approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica / progetto definitivo dell'opera pubblica in luogo del versamento del contributo di sostenibilità. Il Soggetto Attuatore si impegna ad apportare le modifiche che potranno derivare con la successiva approvazione del progetto definitivo / esecutivo della stessa.
3. Le modifiche saranno esclusivamente correlate ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi, o su specifica richiesta del Comune. Nell'ipotesi in cui tali modifiche avessero incidenza su aree di proprietà privata, dovranno essere applicate le norme che disciplinano il procedimento espropriativo.
4. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento da parte del Soggetto Attuatore deve avvenire con regolarità e continuità, anticipatamente o comunque contestualmente alla costruzione o alla ristrutturazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

ART. 9 - 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. 24 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA e art. 28 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI.

ART. 10 - CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE

1. Il Soggetto Attuatore, anche sulla scorta delle indagini geologiche e geotecniche preliminari effettuate sugli immobili compresi nell'ambito d'intervento e su quello di sedime dell'opera pubblica, garantisce che il sito oggetto d'intervento, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettera f) del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. non è contaminato; sulla scorta di indagini storiche, garantisce altresì che il sito non è da considerarsi, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettere g) ed h) del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., 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 di 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. 11 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA A SOSTENIBILITA'
PROCEDURA APPLICABILE**

1. Il Soggetto Attuatore, sulla base dei valori esposti nei quadri economici di progetto, dichiara che il valore stimato dei lavori, servizi e forniture previsto dal PUA, basato sull'importo totale al netto dell'IVA (*quadro economico: valore opere + oneri sicurezza*) è complessivamente pari ad Euro 422.455,00 (diconsi Euro quattrocentoventiduemilaquattrocentocinquantacinque/00), così articolato:
 - importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento Euro 243.844,00 (*diconsi Euro duecentoquarantatremilaottocentoquarantaquattro/00*);
 - importo dell'opera a sostenibilità esecuzione opera pubblica Euro 178.611,00 (*diconsi Euro centosestantottomilaseicentoundici/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, calcolata ai sensi dell'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., con la stipula della presente convenzione, 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. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI

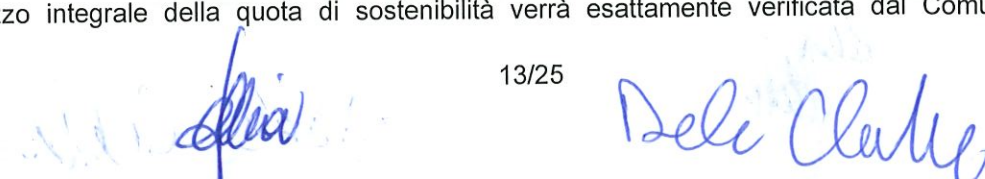
1. Il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito al precedente art. 8 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA, per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio delle singole UMI, delle opere di urbanizzazione 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 successive modifiche ed integrazioni e delle norme armonizzate europee e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili.
3. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dai principali riferimenti normativi statali, regionali e Linee Guida sull'eliminazione delle barriere architettoniche, tra i quali il D.P.R. 24.07.1996 n. 503, la L. 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i. e la L.R. n. 16 del 12 luglio 2007.
4. Tutte le opere dovranno essere conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal PUA e dai successivi progetti definitivi ed esecutivi approvati dal Comune.
5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo la previsione temporale in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
6. Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile al Soggetto Attuatore, il Comune, previa diffida ad adempiere, può realizzarle direttamente in danno al predetto Soggetto Attuatore, avvalendosi della cauzione di cui al successivo art. ____ - CAUZIONE OO.UU. E CAUZIONE OPERA PUBBLICA, comprendendo tra le spese anche quelle di

eventuale riprogettazione, le spese di procedimento e l'IVA.

7. Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare all'Amministrazione comunale e agli Enti gestori, secondo le rispettive modalità, almeno 15 gg prima, la data di inizio dei lavori, il nominativo del professionista abilitato incaricato della Direzione dei lavori architettonica e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, nonché provvedere alla sottoscrizione 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 previste dal progetto definitivo 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 la gestione compete al concessionario dei pubblici servizi (in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale), sono di norma progettate e realizzate, con oneri a carico del lottizzante, da parte del concessionario dei pubblici servizi; potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte dal Soggetto Attuatore previa autorizzazione in deroga dell'Ente gestore espressa in sede di emissione del parere di competenza, in casi di estensioni limitate, in continuità con le opere intra ambito e comunque senza intaccare le reti esistenti ed in servizio. Per le opere non direttamente realizzate dai gestori, la vigilanza sarà effettuata secondo le modalità di cui al successivo
Si fa presente la possibilità da concordare con gli uffici preposti la possibilità di realizzare il PUA in più fasi, da definirsi in sede di approvazione del PUA.
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. 13 – OPERA PUBBLICA COME CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1. Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il Soggetto Attuatore, in attuazione delle previsioni dell'art. 157 - Contributo di Sostenibilità delle NTO del PI ed in applicazione del disposto della D.G.C. n. 156/2020 di semplificazione, si impegna alla realizzazione diretta delle opere pubbliche previste dal PI per l'importo minimo di Euro 161.600,00 (euro/mq 80,0 * 2.020 mq) (*diconsi Euro centosessantunomilaseicento/00*).
2. Tale contributo di sostenibilità è destinato alla realizzazione dell'opera pubblica denominata " Parco verde con parcheggio " .
3. Il progetto definitivo dell'opera pubblica redatto ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., ed approvato con D.G.C. n. ____ del ____ prevede un importo delle opere, come rilevabile dal quadro economico approvato, pari ad Euro 178.611,00 (*diconsi Euro centosettantoottomilaseicentoundici/00*).
4. L'utilizzo integrale della quota di sostenibilità verrà esattamente verificata dal Comune in sede di



approvazione del collaudo definitivo dell'opera pubblica in relazione al valore effettivo della stessa, come effettivamente realizzata, contabilizzata e collaudata.

5. Qualora il valore effettivo dell'opera realizzata, come risultante dal provvedimento di approvazione del collaudo, risultasse inferiore all'importo residuo del contributo di sostenibilità come sopra indicato, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere la differenza entro e non oltre 30 giorni dalla notifica del provvedimento di approvazione del collaudo. Con la comunicazione dell'approvazione del collaudo e dopo il pagamento dell'eventuale conguaglio del contributo di sostenibilità rispetto al valore dell'opera, si provvederà allo svincolo della garanzia fideiussoria.
6. Il Soggetto Attuatore assume comunque a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera pubblica a corpo e non a misura, e quindi assume integralmente ed irrevocabilmente a proprio carico l'eventuale maggiore spesa che dovesse essere contabilizzata in sede di collaudo, tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo e manleva nei confronti di terzi creditori.
7. La garanzia fideiussoria potrà, con atto dirigenziale del Comune, essere ridotta su richiesta del Soggetto Attuatore in misura proporzionale alle fasi di realizzazione dell'opera pubblica ed agli stati di avanzamento (o al pagamento delle rate in caso di monetizzazione) qualora le predette fasi siano previste dal progetto approvato; alla richiesta di svincolo parziale dovrà essere allegata la contabilità del Direttore Lavori, approvata dal RUP e vistata dal collaudatore in corso d'opera.
8. Lo svincolo della fidejussione potrà avvenire dopo il collaudo delle opere.

ART. 14 - DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM)

1. La quota di Verde di Mitigazione (VM) prevista dal PUA per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), eccedente gli standards di cui all'art. 20 delle NTO del PI, complessivamente determinata in mq 672, localizzata all'interno della superficie fondiaria, è suddivisa nelle singole UMI secondo la seguente ripartizione:

| UMI | Sup. SF | Sup. VM | Totale sup. lotto UMI |
|---------------|----------------|---------------|-----------------------|
| UMI 1 | 1.520 mq | 110 mq | 1.630 mq |
| UMI 2 | 1.066 mq | | 1.066 mq |
| UMI 3 | 1.670 mq | | 1.670 mq |
| UMI 4 | 1.670 mq | 562 mq | 2.232 mq |
| TOTALE | 5926 mq | 672 mq | 6598 mq |

2. 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.
3. Il Soggetto Attuatore per sé successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree con vincolo di verde di mitigazione, esonerandone il Comune. Le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi di mitigazione sono a carico del lottizzante.

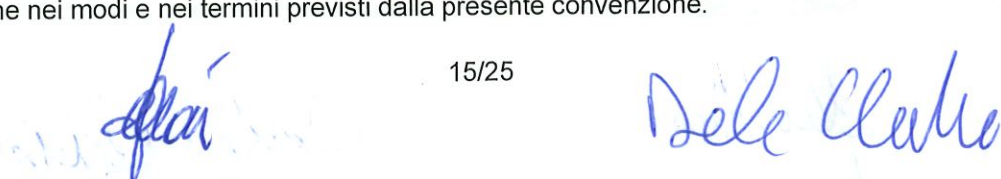
4. Per gli interventi in deroga ai sensi dell'art. 180 delle NTO del PI, il Soggetto Attuatore, non potendo reperire all'interno delle UMI quota parte delle aree destinate a VM, può provvedere alla monetizzazione sostitutiva secondo le modalità di cui al comma 5 dell'art. 180 medesimo.

ART. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO IN DEROGA AL CODICE DEGLI APPALTI

1. Il Soggetto Attuatore dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente art. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA A SOSTENIBILITA' - PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, deroga dalle procedure di affidamento del Codice degli Appalti, ed è conseguentemente disciplinata dalle clausole pattizie della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore, richiamati gli impegni di cui al precedente art. 2, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria funzionali sotto soglia, non rientranti nella disciplina del Codice degli appalti:
- a) qualora il Soggetto Attuatore (operatore economico) abbia le necessarie qualificazioni, può eseguire direttamente le opere (assumendo anche la qualifica di soggetto esecutore) senza ulteriori verifiche, salvo variazioni, perchè già controllato prima della stipula della convenzione;
- b) qualora il Soggetto Attuatore (operatore economico o persona fisica) affidi l'esecuzione delle stesse ad operatori economici qualificati, acquisisce dagli stessi, prima della stipula dei contratti di appalto, apposita autocertificazione nella quale l'operatore economico esecutore delle opere dichiara l'assenza a suo carico di situazioni ostative, così come elencate agli artt. 94 e 95 del Codice degli appalti (D.Lgs. n. 36/2023) o di misure interdittive o sospensive antimafia.
3. Il Soggetto Attuatore deve inoltre inserire nei contratti che stipula con gli operatori economici esecutori, una specifica clausola risolutiva espressa del contratto, qualora le verifiche artt. 94 e 95 del Codice degli appalti (D.Lgs.n. 36/2023) accertino la mancanza o la perdita dei requisiti morali o la sussistenza di misure di prevenzione, di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i..
4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad applicare pattiziamente e consensualmente, in quanto applicabile, il Codice dei Contratti ed i provvedimenti attuativi nei confronti del Comune, con riferimento a:
- livelli di progettazione e contenuti dei progetti;
 - Contabilità dei lavori;
 - CIG, SmartCIG, pagamento contributo ANAC e Tracciabilità dei pagamenti
 - Collaudo ed accettazione delle opere da parte del Comune.

ART. 16 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA'

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. 17 - VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED A SOSTENIBILITA'

1. Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione e dell'opera a sostenibilità potranno essere proposte sia dal Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione comunale e dovranno essere approvate secondo le procedure applicabili del Codice dei Contratti e, nei casi di deroga previsti dalla presente convenzione secondo il D.P.R. n. 380/2001 s.m.i..
2. Qualora la variazione delle singole categorie di opere (primarie, secondarie, ecc.) comporti uno scostamento superiore al 10% rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa (o quadro economico) approvato in sede di PUA, la predetta variazione costituirà anche variante al PUA con obbligo di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..
3. Il Soggetto Attuatore si impegna, qualora la variante approvata comporti una maggiore spesa, ad integrare la garanzia fideiussoria ai fini dell'approvazione della variazione.

ART. 18 – PROGETTO DELL'OPERA PUBBLICA / OPERE DI URBANIZZAZIONE SOPRASOGLIA, RUP E PROCEDURA APPLICABILE

1. Il Soggetto Attuatore, dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente art. 11 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA' - PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria sopra soglia, secondaria e di sostenibilità sono assoggettate alla disciplina del Codice degli appalti e pertanto con la sottoscrizione del presente atto assume gli obblighi in esso previsti.
2. Il Soggetto Attuatore (operatore economico o persona fisica) assume le funzioni pubblicistiche di stazione appaltante ed effettua, a cura del RUP, le verifiche ex art. 80 del Codice degli appalti e quelle antimafia, in rapporto al valore delle opere medesime, acquisendo la documentazione necessaria. Nell'ambito della propria organizzazione, con nota acquisita al protocollo comunale n. 158720 del 24/04/2023, ha già nominato formalmente il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) della predette opere ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs.n. 36/2023 contestualmente alla decisione di realizzare i lavori.
3. Il Soggetto Attuatore garantisce che il RUP incaricato ha i requisiti stabiliti dall'All. I.2 del D.Lgs.n. 36/2023 e che il medesimo ha accettato contrattualmente di assumere le funzioni previste dal medesimo All. I.2 anche nei confronti del Comune.
4. Il Soggetto Attuatore dà atto che relativamente alle opere pubbliche di sostenibilità:
 - a) il progetto di fattibilità tecnica ed economica è stato approvato con D.G.C. n. ___/___ su proposta della Direzione comunale competente;
 - b) il progetto esecutivo è stato approvato con D.G.C. n. ___/___ su proposta della Direzione comunale competente.
5. Gli elaborati sono agli atti delle rispettive deliberazioni alle quali si rimanda.

ART. 19 - OPERA PUBBLICA - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

- Il Soggetto Attuatore, in qualità di stazione appaltante, nel rispetto delle procedure previste dal predetto D.Lgs.n. 36/2023:
- a. nomina il progettista, il Direttore Lavori e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione. In mancanza della nomina, i relativi corrispettivi non potranno essere inseriti nel quadro

- economico di spesa dell'intervento e quindi non concorreranno ai fini dello scomputo del contributo di sostenibilità;
- b. redige, in conformità alle disposizioni dell'art. 41 del D.Lgs.n. 36/2023 gli elaborati del progetto esecutivo dell'opera pubblica in questione, utilizzando i prezzi desunti dal vigente prezzario del Comune di Verona e/o della Regione Veneto. I progetti dovranno recepire le prescrizioni/pareri/autorizzazioni fornite dal Comune e dagli altri Enti preposti e dovranno essere corredati dei piani di sicurezza ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- c. trasmette al Responsabile del Procedimento Urbanistico del Comune, nei termini previsti negli accordi/convenzioni stipulati tra le parti, i progetti dell'opera pubblica in questione per l'approvazione da parte degli organi comunali competenti. I progetti dovranno essere corredati dei necessari pareri e/o autorizzazioni di legge nonché del verbale di verifica e di validazione ai sensi dell'art. art. 42 del D.Lgs.n. 36/2023. Spetta al Comune anche l'approvazione di eventuali varianti;
- d. assume a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera, comprensivo dell'eventuale maggiore spesa che dovesse essere quantificata nel progetto esecutivo rispetto a quella indicata nel progetto definitivo e rispetto all'importo della fideiussione del contributo di sostenibilità;
- e. l'intervento interessa aree comunali che l'Amministrazione Comunale prende atto e concede la realizzazione delle opere in dette aree e non viene richiesta ulteriore notifica;
- f. procede all'affidamento dei lavori secondo le vigenti procedure di gara;
- g. esegue l'intervento:
- in conformità al progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione comunale e alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo alla sicurezza nel cantiere, nonché in conformità alle prescrizioni impartite dagli Uffici stessi, provvedendo altresì, a proprie cure e spese, alla realizzazione degli spostamenti dei servizi esistenti, aerei e/o sotterranei, interessati dai lavori;
 - provvedendo alla redazione della contabilità dei lavori mutuando le indicazioni del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;
 - ponendo in essere tutti gli accorgimenti necessari a garantire la viabilità nelle aree interessate dai lavori, secondo le direttive che verranno impartite allo scopo dal Direttore Lavori e dal collaudatore sentiti, se dal caso, gli Uffici della Polizia urbana, nel rispetto del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni di approvazione del Nuovo Codice della Strada;
 - in caso di mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari allo 1 (uno) per mille dell'importo indicato nel progetto esecutivo, anche rivalendosi sulla garanzia prestata.
- h. tiene sollevato il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei lavori fino alla presa in consegna degli stessi da parte del Comune;
- i. provvede a tutti gli oneri di manutenzione dell'opera e dei relativi impianti sino alla data di consegna dell'opera al Comune dopo l'approvazione del collaudo. Le opere verranno collaudate, ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici, da professionista allo scopo individuato dal Comune. Spetta al Soggetto Attuatore sottoscrivere il contratto di affidamento dell'incarico in questione e corrispondere le relative competenze al collaudatore incaricato dal Comune. Provvede, assumendo a proprio completo carico tutte le relative spese, all'eliminazione dei difetti o mancanze di esecuzione riscontrate in sede di collaudo, nei termini ed alle condizioni stabilite dai competenti Uffici comunali. In

caso di persistente inadempienza, il Comune potrà provvedere d'ufficio all'esecuzione dei necessari interventi, a spese del Soggetto Attuatore medesimo, rivalendosi sulla garanzia prestata. In caso di accertate violazioni delle vigenti normative o di gravi difformità nell'esecuzione dei lavori, gli uffici comunali competenti provvederanno ad adottare i necessari provvedimenti ed eventualmente a disporre la sospensione dei lavori stessi.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre:

- ad affidare le opere previste dalla presente convenzione secondo le modalità previste all'art. 50/co.1 del D.Lgs.n. 36/2023
- a produrre apposita autocertificazione da inviare al Comune entro 10 giorni dall'affidamento, che attesta di avere affidato i lavori oggetto della presente convenzione ad imprese qualificate come sopra indicato;
- a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere e delle attrezzature. A tal fine il Soggetto Attuatore si obbliga ad acquisire il CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/2010 e s.m.i. oltre che a comunicarlo al Comune.

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

ART. 20 - 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 e dell'onere di sicurezza, dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio. In via presuntiva l'importo da scomputare, salvo conguaglio, è quello derivante dal quadro economico del progetto allegato al PUA, pari a Euro 243.844,00 (*diconsi Euro duecentoquarantatremilaottocentoquarataquattro/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 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.

18/25

ART. 21 - CAUZIONE OO.UU. E CAUZIONE OPERA PUBBLICA

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa:
 - cauzione di Euro 352.136,00 (*diconsi Euro trecentocinquantaduemilacentotrentasei/00*) pari al 100% (cento per cento) del quadro economico delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 20 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA A SOSTENIBILITA' /CONTRIBUTO AGGIUNTIVO - PROCEDURA APPLICABILE, giusta fidejussione emessa da _____ in data _____ ;
 - cauzione di 253.680,00 (*diconsi Euro duecentocinquatremilaseicentottanta/00*) pari al 100% (cento per cento) del quadro economico dell'opera pubblica di cui al precedente art. 13 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA', giusta fidejussione 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 potrà avere luogo solo a fronte dell'esecuzione di tutti gli obblighi ed eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.
6. Qualora in sede di successiva approvazione del progetto 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. 22 - 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. 23 - 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. 24 - 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 dei proponenti, ovvero il Soggetto Attuatore e il Direttore Lavori.
2. Alla comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati, nei formati richiesti dagli uffici, delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.
3. Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere anche allegata:
 - a) apposita asseverazione da parte del Direttore Lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato VAS n. _____ del _____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per il tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza;
 - b) la rappresentazione e la contabilità finale separata delle reti del gas naturale, del servizio idrico integrato (fognature ed acquedotto), della rete acque meteoriche, dell'illuminazione pubblica, delle reti di telecomunicazione e relativi alloggiamenti e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica e del teleriscaldamento; 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 giorni - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo e lo trasmetterà al Soggetto Attuatore e al Comune per l'approvazione. A tal fine il Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).
8. Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché a ripristinare tempestivamente gli eventuali difetti costruttivi riscontrati.
9. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore. Il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.
10. Il concessionario dei pubblici servizi effettuerà la presa in carico delle reti di propria competenza, a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera, corredato degli allegati previsti dall'Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.
11. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comporta l'automatica riconsegna delle aree e presa in carico delle opere.
12. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, come descritta al successivo art. 26 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE, tranne che per le aree private vincolate ad uso pubblico.
13. A seguito dell'approvazione del collaudo e della presa in carico per il trasferimento delle opere di urbanizzazione rispettivamente al demanio ed al patrimonio indisponibile del Comune, il Comune autorizza gli svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia. Tra questi, gli importi non definiti in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi a carico del Soggetto Attuatore, il pagamento della parcella del collaudatore, l'importo per la manutenzione delle aree verdi valutato nel Piano delle manutenzioni fino allo scadere dell'anno solare in corso.

ART. 25 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE NON DEROGATE DAL CODICE DEI CONTRATTI

1. Alle opere di urbanizzazione e sostenibilità non rientranti nella deroga all'applicazione del Codice dei Contratti, si applica il D.Lgs.n. 36/2023 ad eccezione dell'incarico di collaudo che viene pattiziamente affidato dal Comune.
2. Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al RUP, al collaudatore, agli uffici comunali competenti ed agli Enti gestori, l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte degli stessi.
3. La conclusione dei lavori è attestata dal verbale, sottoscritto in contraddittorio fra il Soggetto Attuatore, il

Responsabile Unico del Progetto (RUP), il collaudatore in corso d'opera, il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

4. Al collaudo dovrà essere allegata asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. ____ del ____ della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. ____ Norme di Attuazione del PUA. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per il tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza. Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.
5. Il Soggetto Attuatore e il RUP si impegnano espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché a ripristinare tempestivamente gli eventuali difetti costruttivi riscontrati.
6. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore; il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.
7. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo, nel caso di avvenuta cessione delle aree, comporta l'automatica riconsegna delle stesse e presa in carico delle opere;
8. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, ad eccezione delle aree private vincolate ad uso pubblico.
9. Il Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere, in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).
10. Le spese fiscali dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree e degli immobili al Comune sono a carico del Soggetto Attuatore.
11. A seguito dell'approvazione del collaudo, della contestuale presa in carico per il trasferimento delle opere di urbanizzazione rispettivamente al demanio ed al patrimonio indisponibile del Comune, il Comune autorizza gli svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia. Tra questi, gli importi non definiti in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi a carico del Soggetto Attuatore, il pagamento della parcella del collaudatore, l'importo per la manutenzione delle aree verdi valutato nel Piano delle manutenzioni fino allo scadere dell'anno solare in corso.
13. Le opere oggetto del presente articolo sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.
14. 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.
15. Nel caso di esproprio, copia del certificato di fine lavori dovrà essere trasmessa alla Direzione Patrimonio Espropri - Ufficio Espropri e all'U.O. Estimo Beni Pubblici - con l'indicazione delle aree non utilizzate per la realizzazione dell'opera pubblica - ai fini delle attività di rispettiva competenza.

ART. 26 - 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

22/25

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, 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.

ART. 27 - 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. 28 - 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 al Fascicolo ____ Norme di Attuazione e, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, dovranno essere adeguate alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.
2. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici, anche parziale, potrà essere depositata da parte del professionista abilitato, presso i competenti uffici comunali, solo dopo la determina del Dirigente competente di approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica. 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. 29 - DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A ERS - (NON CONTEMPLATO)

ART. 30 - REQUISITI SOGGETTIVI ASSEGNATARI - (NON CONTEMPLATO)

ART. 31 - PREZZO DI PRIMA CESSIONE - (NON CONTEMPLATO)

ART. 32 - TRASFERIMENTI DEGLI ALLOGGI DOPO LA PRIMA CESSIONE - (NON CONTEMPLATO)

ART. 33 - CANONE DI LOCAZIONE - (NON CONTEMPLATO)

ART. 34 - 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 documentata e motivata del Soggetto Attuatore avente titolo, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni. Decorso

24/25

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 stabilito per l'esecuzione del PUA di cui al comma 1, eventualmente prorogato, è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata.

ART. 35 - 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. 36 - RINVIO A PAT E PI

1. Per quanto non previsto dalla presente convenzione si applica il PAT e il PI.

ART. 37 - 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. 38 - 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.

rev. 04/12/2025

