

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

L'anno duemila \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Verona, via \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_, davanti a me \_\_\_\_\_ Notaio, si sono costituiti da una parte

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

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

2) Il sig **Patuzzo Nicola**, nato a \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_, Amministratore Unico della ditta **VERONA 2007 S.R.L.**, partita IVA 05780430962, ~~PEC verona2007srl@pec.it~~ con sede in Verona, via Leone Pancaldo 62;

3) **ASPIAG SERVICE S.R.L.** partita IVA 00882800212, ~~PEC aspiag-service.urbanistica@pec.despar.it~~, procuratore sig. Urban Alessandro, nato a \_\_\_\_\_ residente per la carica presso sede legale, Bolzano (BZ), via Buozzi 30;

4) **VERONA INVEST S.R.L.** partita IVA 03353250230, ~~PEC veronainvest@pec.it~~, procuratore sig. Faedo Giorgio, nato \_\_\_\_\_ residente per la carica presso la sede legale, San Giovanni Lupatoto (VR), via Ugo Foscolo 32l;

Le parti 2), 3) e 4), come sopra individuate, 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 ~~fabbricati~~ del predetto Comune come riportato all'art. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ del presente atto;
- che il Comune di Verona è dotato di Piano Regolatore Comunale (PAT approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e PI approvato con delibera di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti);

- che con 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 delibera di Giunta comunale n. 156/2020, il Soggetto Attuatore in data \_\_\_\_\_ con protocollo generale \_\_\_\_\_ ha presentato domanda per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo n. \_\_\_\_\_, denominato "\_\_\_\_\_", interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n. \_\_\_\_\_, ricadente in via \_\_\_\_\_;
- che la Giunta comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ corredata di allegati ai quali si rimanda, ha definitivamente approvato con prescrizioni, il PUA n. \_\_\_\_\_, denominato "\_\_\_\_\_" ed il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica;
- che con determina dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, è stato preso atto dell'adeguamento degli elaborati del PUA alle prescrizioni di cui al punto precedente;
- per quanto riguarda gli accertamenti antimafia inerenti la sottoscrizione della presente convenzione la Direzione Amministrativo Urbanistica PEEP del Comune di Verona ha accertato, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 11/2004 art. 7 bis "*Disposizioni per favorire la trasparenza e legalità negli accordi*", nonché della determinazione del Dirigente Area del Gestione Territorio n. 3.780 del 2 agosto 2019, che il Soggetto Attuatore risulta in regola con i requisiti generali di cui all'art. 94-95 del D.Lgs.n. 36/2023, giusta nota protocollo generale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- che la presente convenzione è sottoscritta nel termine fissato nella delibera di approvazione.

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

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ**

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	Ditte intestate	Foglio	Mappale	Superficie Catastale
1	Aspiag srl	229	1303	10.224 mq
2	Aspiag srl	229	1306	2.100 mq
3	Verona Invest srl	229	1301	754 mq
4	Verona Invest srl	229	1302	1.880 mq

5	Verona Invest srl	229	1304	3.148 mq
6	Verona 2007 srl	229	1305	4.135 mq
7	Verona Invest srl	229	1307	9.070 mq
8	Verona 2007 srl	229	344	6.649 mq
<b>TOTALE AMBITO</b>				<b>37.960 mq</b>
<b>SUPERFICIE REALE</b>				<b>38.143,08 mq</b>

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 identificate:

N. di ordine	Ditta intestataria	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
1	Comune di Verona	229	93	PARTE
<b>TOTALE</b>				<b>2.184,18 mq</b>

Totale AMBITO PUA

<b>SUPERFICIE REALE</b>	<b>40.327,26 mq</b>
-------------------------	---------------------

## **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.
5. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi degli artt. 94-95 del D.Lgs.n. 36/2023. Dichiara altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei soggetti di cui all'art. 94, comma 3 del medesimo Codice dei Contratti.
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. **Fermo 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 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 - 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 previsioni del PI, sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	38.143,08 mq
AMPLIAMENTO AMBITO PUA	2.184,18 mq
TOTALE AMBITO PUA	40.327,26 mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	12.729,98 mq
AREE PARCHEGGIO P2 (piano terra)	4.566,44 mq
VERDE (vincolo uso pubblico-privato in cessione)	7.112,36 mq
PISTA CICLO-PEDONALE	842,33 mq
CABINA ELETTRICA (compresa area di pertinenza)	57,53 mq
PIAZZOLA ECOLOGICA	103,59 mq
Vs (50% ST)	19.071,54 mq
Vm (50% VS)	9.761,26 mq
OPERA DI SOSTENIBILITÀ	12.545,55 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1-abitativo	2.056 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U2-commerciale	9.493 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U3-terziario	8.640 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U6-attrezzature di interesse generale	7.000 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U-altro (ERS)	780 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) TOTALE	28.145 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 \_\_\_\_\_ e di seguito riassunti:

Superficie Permeabile Territoriale (SPI)	9.508,79 mq		
Superficie Permeabile fondiaria (SPf)	_____ mq		
Densità Arborea (DA)	Totale n. <b>166</b>	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area opera di sostenibilità	n. <b>128</b> n. 38
Densità Arbustiva (DAr)	Total n. <b>744</b>	di cui: - in area pubblica e/o di uso pubblico - in area extra-ambito	n. <b>626</b> n. 118

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.

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. \_\_\_ DA e n. \_\_\_ DAr per un importo complessivo di Euro \_\_\_\_\_ (*diconsi Euro \_\_\_\_\_*); si dà atto che il Soggetto Attuatore ha corrisposto il versamento tramite PagoPA in favore del Comune della somma di Euro \_\_\_\_\_ (*diconsi Euro \_\_\_\_\_*) come da indicativo di riscossione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la seguente causale "Monetizzazione quota densità arborea e arbustiva PUA n. \_\_\_\_\_, denominato " \_\_\_\_\_".

**VERSIONE PER ART.5 CONVENZIONE PER "SOL. A"****ART. 5 – CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE**

1 Il Soggetto Attuatore cede gratuitamente al Comune e trasferisce, a propria cura e spese, le seguenti aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria funzionali

	Fg.	Mapp.	Superficie catastale mq	Superficie reale mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	229	1306 parte	mq	2.142,75 mq
	229	1305 parte	mq	41,60 mq
	229	1304 parte	mq	12,71 mq
VERDE	229	1306 parte	mq	250,52 mq
PISTA CICLO-PEDONALE	229	1303 parte	mq	450,21 mq
	229	1306 Parte	mq	42,01 mq
CABINA ELETTRICA (compresa area di pertinenza sarà ceduta insede di PdC dell'UMI in cui ricade)	229	344 Parte	mq	28,73mq
	229	1304 parte	mq	28,80mq
PIAZZOLA ECOLOGICA			mq	mq
<b>TOTALE</b>			<b>mq</b>	<b>2.997,33 mq</b>

oggetto di frazionamento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che il Soggetto Attuatore ha tracciato a propria cura e spese delimitando le suddette aree da cedere con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione e' riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti agli atti della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica.

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

2. In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici cedute potranno variare minimamente. In tal caso in sede di approvazione del collaudo, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a proprie cure e spese al perfezionamento del frazionamento e della cessione, tramite atto notarile, fermo restando che le

superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a vincolare all'uso pubblico, a propria cura e spese, le seguenti aree, che saranno oggetto di frazionamento:

	Fg.	Mapp.	Superficie catastale mq	Superficie reale mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	229	1307 Parte	mq	1.520,86 mq
	229	1301 Parte	mq	483,21 mq
	229	1303 Parte	mq	1.800,23 mq
	229	344 Parte	mq	3.063,71 mq
	229	1305 Parte	mq	288,43 mq
AREE PARCHEGGIO P2	229	1304 Parte	mq	684,96 mq
	229	1307 Parte	mq	844,00 mq
	229	1303 Parte	mq	1.479,24 mq
	229	344 Parte	mq	840,90 mq
	229	1304 Parte	mq	190,87 mq
VERDE	229	1307 Parte	mq	2.043,93 mq
	229	1301 Parte	mq	302,65 mq
	229	1303 Parte	mq	477,81 mq
	229	344 Parte	mq	1.159,43 mq

	229	1305 Parte	mq	881,55 mq
	229	1304 Parte	mq	826,07 mq
PISTA CICLO-PEDONALE	229	1304 Parte	mq	200,74mq
PIAZZOLA ECOLOGICA	229	344 Parte	mq	25,00 mq
	229	1305 Parte	mq	26,35 mq
	229	1304 parte	mq	20,00 mq
<b>TOTALE</b>				<b>17.329,94-mq</b>

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 della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica.

4. 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.
5. 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 se, 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), stipulando atto di vincolo al momento della richiesta di abitabilità di ogni singola UMI, fermi sempre gli obblighi e modalità di cui all'art \_\_\_\_\_ - MONETIZZAZIONE AREE E OPERE E DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM) come all'art. 10
7. Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di cessione / 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. 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 in cessione

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 il PUA / Con delibera di Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ *(qualora prevista un'opera pubblica che sotto il profilo localizzativo e funzionale è completamente indipendente dalle opere di urbanizzazione del PUA)* è stato altresì approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica / progetto definitivo dell'opera pubblica la cui realizzazione avviene in luogo del versamento del contributo di sostenibilità. Il Soggetto Attuatore si impegna ad apportare le modifiche che potranno derivare dalla successiva approvazione del progetto **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.

#### **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. \_\_\_\_ - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA, art. \_\_\_\_ - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE NON DEROGATE DAL CODICE DEI CONTRATTI e art. \_\_\_\_ - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI.

#### **ART. 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 nonché di indagini storiche, effettuate sugli immobili compresi nell'ambito d'intervento, conferma che il sito oggetto d'intervento:

- è da considerarsi un "sito dismesso" su cui sono stati effettuati tutti gli interventi di caratterizzazione, bonifica e messa in sicurezza, come da documentazione depositata. Il Soggetto Attuatore ed aventi causa si impegnano sino al rilascio della certificazione di cui all'art. 248, comma 2, del D.L. n. 152/2006, a non depositare la segnalazione certificata di agibilità degli edifici ed il collaudo, ancorché parziale, delle opere di urbanizzazione previste e in ogni caso, la certificazione che precede costituisce documento essenziale e non derogabile per il collaudo e la presa in carico da parte del

Comune delle opere di urbanizzazione.

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

#### ART. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA A SOSTENIBILITÀ

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 **6.046.463,66** (*diconsi Euro SEIMILIONIQUARANTASEIMILAQUATTROCENTOSESANTATRE/66*), così articolato:

- importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento Euro 4.796.882,14;
- importo delle opere di urbanizzazione a verde Euro **77.235,62**;
- importo dell'opera a sostenibilità e/o a contributo aggiuntivo Euro **1.293.147,43**

OPERE DI URBANIZZAZIONE – AREE IN CESSIONE ED EXTRA AMBITO	1.469.448,90 €
OPERE DI URBANIZZAZIONE – AREE CON VINCOLO AD USO PUBBLICO	
UMI 1	978.902,40 €
UMI 2	67.650,00 €
UMI 3	852.452,80 €
UMI 4	787.795,00 €
UMI 5	81.000,00 €
UMI 6	559.633,04 €
TOTALE	3.327.433,24 €
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	4.796.882,14 €
OPERE DI URBANIZZAZIONE A VERDE – AREE IN CESSIONE ED EXTRA AMB.	<b>12.064,23 €</b>
OPERE DI URBANIZZAZIONE A VERDE – AREE CON VINCOLO AD USO PUBBLICO	
UMI 1	<b>19.731,40 €</b>
UMI 2	<b>7.651,91 €</b>

UMI 3	8.362,13 €
UMI 4	11.674,27 €
UMI 5	6.885,97 €
UMI 6	10.865,71 €
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE A VERDE – AREE CON VINCOLO AD USO PUBBLICO	65.171,39 €
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE A VERDE	77.235,62 €
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E A VERDE	4.874.117,76 €

2. Il Soggetto Attuatore dà atto che il valore delle opere di cui al comma 1 - qualunque esse siano - non raggiunge la soglia comunitaria di cui 14, comma 1 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e pertanto, esclusivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, si avvale della deroga di cui all'art. 16, comma 2 bis del DPR n 380/2001 e s.m.i. di cui successivo art. 13
3. i valori dell'opera di sostenibilità sono assoggettati al codice D.L: n 36/2023 di cui al successivo art. 11

#### VERSIONE ART.10 CONVENZIONE PER "SOL. A"

#### ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI OPERE A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ' - OBBLIGHI GENERALI

1. Il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito ai precedenti art.5 - CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE e 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 **intra ed extra ambito, queste ultime su proprietà comunale**; nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti, e **precisamente:**

- a) strade residenziali comprensive della rete di raccolta delle acque meteoriche
- b) spazi di sosta o di parcheggio, comprensive delle aree di manovra
- c) rete energia elettrica e di distribuzione dell'energia elettrica (cabine elettriche)
- d) rete fognaria;
- e) rete idrica;
- f) rete del gas;
- g) rete per la pubblica illuminazione;
- h) spazi di verde attrezzato;
- i) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- k) raccordi e svincoli stradali;
- l) piste ciclabili e percorsi pedonali urbani;
- m) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);
- n) bacini di raccolta per lo smaltimento delle acque piovane;

o) Le infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento, nei casi ed alle condizioni definite con il D. Lg.vo 3 marzo 2011, n. 28.

## **2. Opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito suddivise per stralci**

Relativamente alle opere di cui al punto 1., queste sono suddivise in relazione a quanto disposto al precedente art.5 - **CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE:**

- . opere di urbanizzazione poste all'interno dell'ambito di proprietà ceduto al Comune e anche su aree già di proprietà pubblica, (tav. **07.01.15- STRALCIO 1**) ;
- . opere di urbanizzazione poste all'interno delle singole UMI, in proprietà privata, ma gravate da vincolo di uso pubblico a favore del Comune (tav. **07.01.17- STRALCIO 3 piano terra e 07.01.18- STRALCIO 3 interrati.**

Si specifica che per quanto riguarda l'opera di urbanizzazione principale (tav. **07.01.15- STRALCIO 1**) su **aree cedute** al comune di Verona, esplicitata negli elaborati a corredo del PUA e consistente nelle viabilità di penetrazione di via Unità d'Italia con relativa rotatoria e rotatoria sulla via Tiberghien con percorsi pedonali **e nel percorso ciclopedonale in affiancamento alla nuova rotonda posta su Via Unità d'Italia ed alla nuova strada di quartiere di collegamento alla Via Tiberghien, queste saranno oggetto di specifico permesso di Costruire** e realizzate, collaudate e **restituite** al comune.

Le opere di urbanizzazione ricadenti all'interno delle diverse UMI, comprese quelle da realizzare ai piani interrati, saranno realizzate per stralci, collegate alla realizzazione della singola unità edilizia (UMI) e autorizzate nei rispettivi titoli edilizi. **Il collaudo delle opere di cui allo STRALCIO 1 è condizione necessaria per il deposito del collaudo delle opere delle singole UMI, di seguito identificate:**

**L'utilizzo delle opere di urbanizzazione ricadenti all'interno delle diverse UMI, comprese quelle da realizzare ai piani interrati, sarà normato con specifica convenzione sottoscritta con l'ufficio dell'edilizia privata, in sede di rilascio del permesso di costruire della singola unità edilizia (UMI) o sottoscritta prima dell'attività edilizia prevista con SCIA.**

### STRALCIO 3-UMI 1 - Tav.06.02.06 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Opere con vincolo di uso pubblico:

- . verde di mitigazione su superficie in affaccio su Via Unità d'Italia;
- . parcheggi P2 realizzati su superficie a raso posta sul fronte sud della proprietà in affaccio su Via Unità d'Italia e parcheggi P2 realizzati su superficie interrata, anche sottostante l'edificio in progetto (**06.02.16 PLANIMETRIA INTERRATI- mappa pericolosità PGRA**);

### STRALCIO 3-UMI 2 - Tav.06.02.07 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Opere con vincolo di uso pubblico:

- . verde di mitigazione realizzato entro vasche rialzate rispetto a solaio sottostante e poste su spazio aperto posto sul fronte ovest della proprietà;
- . **tratto di collegamento ciclabile tra UMI 6 e UMI 4**

### STRALCIO 3-UMI 3 - Tav.06.02.08 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Opere con vincolo di uso pubblico (tav 06.04.02 CESSIONE E VINCOLI- Aree con vincolo):

- . verde di mitigazione su superficie in affaccio su Via Unità d'Italia;
- . parcheggi P2 e relativo arredo verde realizzati su superficie a raso posta sul fronte sud della proprietà in affaccio su Via Unità d'Italia e parcheggi P2 realizzati su superficie interrata, sottostante l'edificio in progetto (06.02.16 PLANIMETRIA INTERRATI- mappa pericolosità PGRA) e parcheggi P2 realizzati su superficie interrata sottostante l'area parcheggio a raso;

### STRALCIO 3-UMI 4 Tav.06.02.09 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Opere con vincolo di uso pubblico:

- . verde di mitigazione su superficie in affaccio su Via Unità d'Italia;
- . parcheggi P2 realizzati su superficie a raso posta sul fronte sud della proprietà in affaccio su Via Unità d'Italia;

### STRALCIO 3-UMI 5 - Tav.06.02.10 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Opere in cessione:

- . allargamento marciapiede lungo via Tiberghien;

Opere con vincolo di uso pubblico:

- . parcheggi P2 realizzati su superficie interrata, anche sottostante l'edificio in progetto e parte di verde di mitigazione lungo via Tiberghien (06.02.16 PLANIMETRIA INTERRATI- mappa pericolosità PGRA);

### STRALCIO 3-UMI 6 - Tav.06.02.11 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Opere con vincolo di uso pubblico:

- . verde di mitigazione su superficie in affaccio su Via Tiberghien e su nuova rotatoria ;
- . percorso pedonale in affiancamento al nuovo percorso carraio interno alla proprietà;
- . percorso ciclopeditone di collegamento tra la Via Tiberghien e lo spazio ad uso pubblico posto tra la UMI 2 e la UMI 4 e relativo arredo verde;
- . parcheggi P2 realizzati su superficie a raso posta sul fronte nord della proprietà in affaccio su percorso carraio interno e parcheggi P2 realizzati su superficie interrata sottostante l'edificio in progetto (06.02.16 PLANIMETRIA INTERRATI- mappa pericolosità PGRA);

3. 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.

4. 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.

5. Tutte le opere dovranno essere conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal PUA e dai successivi progetti definitivi / esecutivi approvati dal Comune.

6. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo la previsione temporale **prevista dal rispettivo permesso di costruire ed** in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

7. Le opere **pubbliche a contributo aggiuntivo** su proprietà comunale sono le seguenti (**tav. 07.01.16 SOL.A**):

1\_nuovo campo da calcio;

2\_spogliatoi

3\_spazi di sosta o di parcheggio, comprensive delle aree di manovra;

4\_cabina tecnologica;

**il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed in conformità alle tavole del PUA approvato.**

8. 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. 21 - CAUZIONE OO.UU. E CAUZIONE OPERA PUBBLICA, comprendendo tra le spese anche quelle di eventuale riprogettazione, le spese di procedimento e l'IVA.

9. 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.

10. 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.

11. Le opere di urbanizzazione extra ambito potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte dal Soggetto Attuatore, previa autorizzazione in deroga dell'Ente gestore espressa in sede di emissione del parere di competenza, in casi di estensioni limitate, in continuità con le opere intra ambito e comunque senza intaccare le reti esistenti ed in servizio. Per le opere non direttamente realizzate dai gestori, la vigilanza sarà effettuata secondo le modalità di cui al successivo art. 22 - VIGILANZA DEL COMUNE.

12. 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 modu-

listica 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 SOSTENIBILITÀ E REALIZZAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA

- 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 1.896.860,00\_ (diconsi Euro \_\_\_\_\_).

CALCOLO CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'					
				Zona 6 Quinto Marzana, Montorio, S. Michele	
DATI GENERALI	Scheda norma	Art. 20		€/mq	€
U1 Abitativo	2570	U1 Abitativo	2570	80	205.600
U2 Commerciale	8000	U2 Commerciale	8000	130	1.040.000
U3 Terziario	9600	U3 Terziario	9600	80	768.000
U4 Turistico	0	U4 Turistico	0		0
U5 Produttivo	0	U5 Produttivo	0		0
U6 Attrezz. Generali	7000	U6 Attrezz. Generali	7000	20	140.000
U Altro	975	U1 (ERS)	975	80	78.000
TOTALE	28145	TOTALE	28145		2.231.600
					1.896.860,00 €

Applicazione art. 157 c.10  
Riduzione – 15%

- Ai sensi degli accordi in convenzione sottoscritti il contributo di sostenibilità è destinato alla realizzazione dell'opera pubblica denominata " \_\_\_\_\_ " .
- 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 \_\_\_ (delibera di approvazione del PUA / D.G.C. diversa nel caso di opera funzionalmente separata dalle opere di urbanizzazione del PUA) prevede un importo delle opere, come rilevabile dal quadro economico approvato, pari ad Euro \_\_\_\_\_ (diconsi Euro \_\_\_\_\_).
- In ragione del quadro economico sopra richiamato, l'originaria garanzia fideiussoria allegata all'accordo di pianificazione stipulato in data \_\_\_\_\_, è rimodulata e sostituita con la garanzia fideiussoria n. \_\_\_\_\_, rilasciata da \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_, di Euro \_\_\_\_\_ (diconsi Euro \_\_\_\_\_) di importo pari alla sostenibilità residua (importo C = importo A - importo B) e comunque in grado di garantire la realizzazione dell'opera pubblica in questione.
- 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.

6. 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. Lo svincolo della garanzia fideiussoria per tali oneri potrà avere luogo solo una volta concluso il procedimento stesso, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.
7. 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.
8. 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, fermo restando quanto precisato con riferimento agli oneri espropriativi.

#### **ART. 12 - 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 \_\_\_\_\_, localizzata all'interno della superficie fondiaria, è suddivisa nelle singole UMI secondo la seguente ripartizione:

UMI	superficie UMI	di cui a VM
_____	_____ mq	_____ mq
_____	_____ mq	_____ mq
		<b>TOTALE _____ mq</b>

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, da presentare contestualmente alla dichiarazione di fine lavori per l'attestazione di agibilità di ogni singolo 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 E DELL'OPERA A SOSTENIBILITÀ / A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO - PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, deroga dalle procedure di affidamento del Codice degli Appalti ed è conseguentemente disciplinata dalle clausole pattizie della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore, richiamati gli impegni di cui al precedente art. \_\_\_\_\_ - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA – RISOLUZIONE, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria funzionali sottosoglia, non rientranti nella disciplina del Codice degli appalti:
  - a) qualora il Soggetto Attuatore (operatore economico) abbia le necessarie qualificazioni, può eseguire direttamente le opere (assumendo anche la qualifica di soggetto esecutore) senza ulteriori verifiche, salvo variazioni, perchè già controllato prima della stipula della convenzione;
  - b) qualora il Soggetto Attuatore (operatore economico o persona fisica) affidi l'esecuzione delle stesse ad operatori economici qualificati, acquisisce dagli stessi, prima della stipula dei contratti di appalto, apposita autocertificazione nella quale l'operatore economico esecutore delle opere dichiara l'assenza a suo carico di situazioni ostative, così come elencate agli artt. 94 e 95 del Codice degli appalti (D.Lgs. n. 36/2023) o di misure interdittive o sospensive antimafia.
2. 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..
3. Il soggetto attuatore si impegna ad applicare pattiziamente, 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;
  - collaudo e accettazione delle opere da parte del Comune;

### **ART. 14 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITÀ'**

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 E DELLE OPERE DI SOSTENIBILITÀ**

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 comporti uno scostamento superiore al 10% rispetto all'importo 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 - PROGETTO DELL'OPERA PUBBLICA, RUP E PROCEDURA APPLICABILE **articolo** **aggiornato****

1. Il Soggetto Attuatore, dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente art. \_\_\_\_\_ - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITÀ - PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria soprasoglia, 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. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, 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 che sotto il profilo localizzativo e funzionale è completamente indipendente dalle opere di urbanizzazione del PUA:
  - 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. 17 - OPERA PUBBLICA - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE *articolo aggiornato***

1. 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 prezziario 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. 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 fidejussione del contributo di sostenibilità;
- e. nel caso in cui l'intervento interessi aree comunali, formalizza la richiesta di messa a disposizione delle stesse all'Amministrazione Comunale;
- 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;
- 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 sono escluse dal "valore portato a scomputo" e rimangono a carico del Soggetto Attuatore.

## **ART. 18 - 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 **4.874.117,76** (*diconsi Euro QUATTROMILIONITTOCENTOSETTANTAQUATTROCENTODICIASSETTE/76*).

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.
5. Si specifica che per le opere di urbanizzazione previste all'interno delle diverse UMI potrà essere emessa distinta fidejussione di garanzia per ogni singola UMI, dal soggetto attuatore.

#### ART. 19 - 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 5.439.759,13 (diconsi Euro \_\_\_\_\_) (= costo lavori 100% intra ed extra ambito, comprensivo di eventuale onere di allacciamento per le opere di interesse pubblico 4.874.117,76 + oneri sicurezza 48.741,18 + IVA 10% 492.285,89 + oneri collaudo comprensivo della parcella del collaudatore 24.614,29) pari al 100% (cento per cento) del quadro economico delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA A SOSTENIBILITÀ /CONTRIBUTO AGGIUNTIVO - PROCEDURA APPLICABILE, giusta fidejussione emessa da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_; importi come dalla seguente tabella:

	Importo OO.UU.	Importo OO.UU. a verde	Oneri sicurezza	IVA 10%	Oneri collaudo	Importo fidejussione
<b>UMI 1</b>	978.902,40 €	19.731,40 €	9.986,34 €	100.862,01 €	5.043,10 €	<b>1.114.525,25 €</b>
<b>UMI 2</b>	67.650,00 €	7.651,91 €	753,02 €	7.605,49 €	380,27 €	<b>84.040,70 €</b>
<b>UMI 3</b>	852.452,80 €	8.362,13 €	8.608,15 €	86.942,31 €	4.347,12 €	<b>960.712,50</b>
<b>UMI 4</b>	787.795,00 €	11.674,27 €	7.994,69 €	80.746,40 €	4.037,32 €	<b>892.247,68 €</b>
<b>UMI 5</b>	81.000,00 €	6.885,97 €	878,86 €	8.876,48 €	443,82 €	<b>98.085,14 €</b>
<b>UMI 6</b>	559.633,04 €	10.865,71 €	5.704,99 €	57.620,37 €	2.881,02 €	<b>636.705,13 €</b>
<b>CESSIONE ED EXTRA AMBITO</b>	1.469.448,90 €	12.064,23 €	14.815,13 €	149.632,83 €	7.481,64 €	<b>1.653.442,73 €</b>
Totale	4.796.882,14 €	77.235,62 €				<b>5.439.759,13 €</b>

- cauzione di Euro 1.896.860,00 (diconsi Euro \_\_\_\_\_) pari al 100% (cento per cento) del contributo di cui al precedente art. 11 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (1.896.860,00), giusta fidejussione emessa da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e destinata alla realizzazione dell'opera pubblica.

2. La garanzia finanziaria è estesa a tenere indenne il Comune da qualunque assunzione di spesa inerente e conseguente **l'eventuale** procedimento e l'esecuzione dell'esproprio. Il Soggetto Attuatore accetta espressamente che lo svincolo della garanzia avvenga solo una volta concluso il procedimento stesso, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.
3. le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
4. 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.
5. 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.
6. 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 **nelle singole UMI come indicato in tabella dell'art. 9-VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA A SOSTENIBILITÀ**, 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 **realizzate**. 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.
7. 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 **e comunque entro la soglia comunitaria**, la polizza fideiussoria dovrà essere adeguata entro 30 giorni dalla richiesta e comunque entro la data di rilascio del titolo abilitativo.

## **ART. 20 - 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, nel rispetto dei titoli rilasciati 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. 21 - 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 **delle opere di urbanizzazione primaria funzionali viene individuato dal comune** entro ....giorni dalla firma della presente convenzione **ed incaricato dal Soggetto Attuatore. Analogamente anche il collaudatore per l'opera pubblica a contributo di sostenibilità viene individuato dal comune ed incaricato dal Soggetto Attuatore.**
2. convenzione. 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.
- 3 Il Soggetto Attuatore assume sin d'ora l'accollo integrale della spesa afferente le prestazioni professionali del collaudatore incaricato dal Comune.
- 4 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. 22 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE IN CESSIONE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione in cessione 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.

5. Al Direttore Lavori compete la certificazione della regolare esecuzione ed al collaudatore nominato dal Comune la relazione di collaudo delle opere e della 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. 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 al 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 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. 23 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE NON DEROGATE DAL CODICE DEI CONTRATTI**

1. **Alle opere pubbliche a contributo di sostenibilità si applica il D.Lgs.n. 36/2023. Le condizioni del presente**

articolo si applicheranno anche alle opere di urbanizzazione primaria qualora non rientranti nella deroga all'applicazione del Codice dei Contratti, ovvero in caso di superamento del valore della soglia comunitaria.

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:
  - in caso di avvenuta cessione delle aree, comporta l'automatica riconsegna delle stesse e presa in carico delle opere;
  - in caso di impegno di cessione delle aree, necessita di perfezionamento notarile della cessione a cura e spese del Soggetto Attuatore, con automatica presa in carico delle stesse e delle opere realizzate da parte del Comune.
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. 24 - 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, 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. 25 - 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. 26 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI**

1. Il Dirigente della competente Direzione comunale rilascerà i Permessi di costruire **di ogni singola UMI** per la realizzazione dei fabbricati **e delle relative opere di urbanizzazione primaria funzionali**, salvo che il PUA non preveda la realizzazione tramite SCIA, solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione **di cui allo Stralcio 1**, l'espletamento delle **relative** 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.

2. Le **single** istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere: **il progetto definitivo delle relative opere di urbanizzazione primarie funzionali oggetto di vincolo d'uso pubblico, il cui valore è a scomputo. In caso di scostamento in aumento dal valore del progetto preliminare della singola UMI agli atti del Q.E. del PUA, il soggetto attuatore dovrà documentare un nuovo Q.E. riassuntivo ai fini della verifica del limite della soglia comunitaria e aggiornare la garanzia fideiussoria complessiva del valore della differenza. In caso di superamento della soglia comunitaria, l'esecuzione del progetto delle opere di urbanizzazione della UMI dovrà attenersi ai dispositivi del D.L.gs n.36/2023.**

3. Inoltre le **single** 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.

4. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici delle singole differenti UMI, 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 dello STRALCIO 1 e della determina di approvazione del collaudo definitivo (collaudo parziale) delle opere di urbanizzazione della singola UMI indispensabili per l'accessibilità ed il funzionamento degli impianti a rete e dell'opera pubblica (art. ~~FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE NON DEROGATE DAL CODICE DEI CONTRATTI~~).
5. 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.

#### **ART. 27 - VALIDITÀ 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**).
2. 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. 28 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE**

1. L'approvazione del PAT e delle sue varianti comporta la possibile decadenza del presente PUA, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i lavori siano iniziati. **(RIFERIMENTO ART. 181/188 ???)**

#### **ART. 29 - RINVIO A PAT E PI**

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

#### **ART. 30 - 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. 31 - 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 delle disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.