



COMUNE DI SONA

Provincia di Verona

SCHEMA DI CONVENZIONE

**AI SENSI DELL'ART. 19 - COMMA 1 - DELLA LEGGE
REGIONALE N. 11 DEL 23 APRILE 2004**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ in Sona, nella residenza municipale, avanti di me _____ con l'assistenza dei testimoni noti, idonei e _____ richiesti,

Signori: _____

TRA

il Sig. _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Sona, presso la Sede Municipale, il quale interviene in questo atto nella sua qualità di _____ del Comune e in rappresentanza del:

"COMUNE DI SONA" con sede in Sona (VR), Piazza Roma, n. 1, codice fiscale e partita Iva 00500760236, a ciò autorizzato in virtù dell'art. 48 comma 2 dello Statuto comunale,

E

la Società **Immobiliare Francesco S.r.l.**, (c.f. 04867060230) con sede in Sona (VR) rappresentata da Francesco Benedetti, nato a Negrar di Valpolicella, il 17.01.1947, residente in Lugagnano di Sona (VR) in via Sacharov n.9 nella qualità di Ditta proprietaria, che nel proseguo verrà indicata, per brevità, come Ditta lottizzante.

PREMESSO CHE:

- I sig.ri Aldrighetti Franco C.F. LDRFNC64A26I821E e Aldrighetti Pietro C.F. LDRPTR39E17E911, in data 01/02/2022 prot. SUAP REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0041060 del 01/02/2022, hanno presentato al Comune di Sona stanza finalizzata ad ottenere il consenso alla realizzazione diretta di un Piano Urbanistico Attuativo dei terreni siti in Comune di Sona, Foglio 22, mappali n. 1096 – 1105 – 1099 – 1102 – 1103 – 1104 – 1100 – 1101 – 1106 – 1107 – 1097 – 1098, della superficie catastale complessiva di mq 16.728,00 inseriti dal vigente P.I. in Zto C2b e meglio evidenziata dalla tabella seguente:



COMUNE DI SONA

| FOGLIO | N° MAPPALE | SUPERFICIE (mq) | DESTINAZIONE |
|--------|------------|-----------------|--------------|
| 22 | 1096 | 8.033,00 | Residenziale |
| 22 | 1105 | 1.655,00 | Residenziale |
| 22 | 1099 | 3.255,00 | Residenziale |
| 22 | 1102 | 3.210,00 | Residenziale |
| 22 | 1103 | 78,00 | Residenziale |
| 22 | 1104 | 30,00 | Residenziale |
| 22 | 1100 | 85,00 | Residenziale |
| 22 | 1101 | 40,00 | Residenziale |
| 22 | 1106 | 44,00 | Residenziale |
| 22 | 1107 | 23,00 | Residenziale |
| 22 | 1097 | 217,00 | Residenziale |
| 22 | 1098 | 58,00 | Residenziale |

- la Società Immobiliare Francesco S.r.l., (c.f. 04867060230), con comunicazione prot. REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0042781 in data 27/01/2023 è divenuta nuova intestataria della succitata stanza;
- detto Piano Urbanistico Attuativo, redatto dall'Ing. Iu. Alessandro Colognato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Verona, è costituito dai seguenti elaborati:
 - 1) TAV. 01 PLANIMETRIA GENERALE INQUADRAMENTO;
 - 2) TAV. 01B VINCOLI URBANISTICI;
 - 3) TAV. 01C ESTRATTO P.I. SCHEDE NORMA;
 - 4) TAV. 01D ESTRATTO MAPPA – Mappali / Proprietà;
 - 5) TAV. 01E RIPERIMETRAZIONE FASCIA AMMORTIZZAZIONE (stato attuale);
 - 6) TAV. 01F RIPERIMETRAZIONE FASCIA AMMORTIZZAZIONE (stato modificato);
 - 7) TAV. 02 RILIEVO E SEZIONI – Stato dei luoghi;
 - 8) TAV. 02B SCAMA RETE SOTTOSERVIZI ESISTENTE;
 - 9) TAV. 03 PLANIVOLUMETRICO e SEZIONI DI PROGETTO;
 - 10) TAV. 04 DIMOSTRAZIONI STANDARD PRIMARI E SECONDARI;
 - 11) TAV. 05 SCHEMA VIABILITA';



- 12)TAV. 06 SCHEMA RETE GAS;
- 13)TAV. 07 SCHEMA RETE IDRICA;
- 14)TAV. 08 SCHEMA RETE FOGNARIA;
- 15)TAV. 09 ARREDO URBANO;
- 16)TAV. 10 SCHEMA ILLUMINAZIONE, RETE ENEL e TELECOM;
- 17)TAV. 11 SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE;
- 18)TAV. 12 SOVRAPPOSIZIONE RETI SOTTOSERVIZI;
- 19)Relazione Tecnica di progetto e relazione fotografica;
- 20)Norme tecniche di Attuazione;
- 21)Prontuario per la mitigazione ambientale;
- 22)Schema di convenzione;
- 23)Computo metrico;
- 24)Elenco prezzi;

che vengono allegati, previa sottoscrizione delle parti e controfirma di me Notaio, al presente atto per formarne parte integrante;

- a) la Giunta Comunale, ritenendone sussistenti i presupposti giuridici e le condizioni di opportunità, riconosciuto inoltre che il Piano Urbanistico Attuativo presentato dalla Ditta soddisfa l'interesse pubblico sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità e agli usi pubblici, sia per quanto ha riferimento alle aree destinate alla costruzione di complessi pertinenti le caratteristiche di zona, ha adottato il detto piano e lo schema di convenzione, per disciplinare la realizzazione del P.U.A., con deliberazione n° _____ del _____;
- b) con referta di pubblicazione n. _____ del _____ è stata comunicata l'avvenuta pubblicazione dal _____ al _____ all'albo on line, per la quale, come comunicato dal Servizio Protocollo, nei successivi venti (20) giorni non sono pervenute osservazioni/opposizioni;
- c) la Giunta Comunale ha approvato detto P.U.A. e lo schema di convenzione, con deliberazione n° _____ del _____, regolarmente esecutiva - allegato sub _____ dando mandato al Sig. _____ di stipulare la presente convenzione;
- d) il P.U.A. non comporta alcun onere per l'Amministrazione Comunale, in quanto le opere previste dal presente Piano sono a totale carico della Ditta lottizzante;
- e) il P.U.A. è divenuto efficace ai sensi dell'art. 20 - comma 8 della L.R. n. 11/2004.

RILEVATO INOLTRE CHE:



- f) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 02 luglio 2019 ad oggetto" APPROVAZIONE PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - Allineamento cartografico normativo P.R.G./P.A.T. con recepimento accordi pubblico privato art. 6 L.R.11/2004 e modifiche cartografiche di interesse comunale" l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano degli Interventi con recepimento dell'Accordo Pubblico/Privato di cui alla "Scheda Accordo n.7 e n. 8" ;
- g) che in data 17 marzo 2021 con Repertorio n. 47134 Raccolta n. 37218 presso lo studio del Notaio Luca Paolucci è stato sottoscritto, tra i sigg.ri Aldrighetti Pietro, Aldrighetti Franco, la società Eden Costruzioni S.r.l. ed il Comune di Sona, l'Accordo di Pianificazione Pubblico/Privato di cui al punto precedente. L'atto è stato registrato a Verona il 22.03.201 al n. 9646 e trascritto a Verona il 22.03.2021 ai n. 11512 R.G. e n. 8310 R.P.;
- h) che in data 31 gennaio 2022 la Ditta lottizzante ha acquistato dai sigg.ri Aldrighetti Pietro ed Aldrighetti Franco le aree oggetto dell'intervento previsto dal Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione, espressamente obbligandosi a rispettare e a dare esecuzione agli obblighi derivanti dall'Accordo di Pianificazione Pubblico/Privato stipulata con il Comune di Sona e meglio individuata al punto precedente;
- i) con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ è stata approvata l'individuazione dell'opera pubblica a corresponsione del contributo di sostenibilità relativo il succitato accordo urbanistico pubblico-privato;

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e la Ditta lottizzante in ordine alla realizzazione del piano di cui trattasi, le parti intervenute convergono e stipulano quanto segue:

Art.1

AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

L'autorizzazione alla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo s'intende concessa dal Comune di Sona con salvezza dei diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

Art.2

DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta lottizzante, come sopra individuata e sotto la propria responsabilità, dichiara di godere della piena ed assoluta proprietà e disponibilità delle aree oggetto dell'intervento previsto nel Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione, ma non delle aree oggetto della



realizzazione delle opere pubbliche a corresponsione del contributo di sostenibilità, attualmente già in proprietà del Comune di Sona, in ragione degli atti di seguito riportati:

j) Atto di compravendita immobiliare del 31 gennaio 2022 Rep. 49545 Notaio Luca Paolucci.

La Ditta lottizzante dichiara inoltre 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 o la realizzazione delle opere pubbliche oggetto del contributo perequativo.

Art.3

OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

La Ditta lottizzante si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo allegato sotto le lettere _____ nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti, anche se qui non richiamate, e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

Qualora nel corso dei lavori si rendesse necessario intervenire al fine di rimuovere vizi occulti (ad esempio bonifiche per presenza di contaminazioni o rifiuti interrati, ecc.), La Ditta lottizzante 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.

Il lottizzante non potrà trasferire le obbligazioni assunte con la presente convenzione, per quanto riguarda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (strade, verde pubblico attrezzato e parcheggi) senza il preventivo consenso del Comune.

La Ditta lottizzante si impegna altresì alla realizzazione dell'opera pubblica prevista a "contributo di sostenibilità" individuata dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ e meglio descritto al successivo art. 9 in funzione degli Accordi Pubblico/Privato del PI sopra richiamati, in conformità e nel rispetto degli atti autorizzativi già rilasciati e/o successivamente richiesti, secondo modalità, termini e prescrizioni stabilite nella presente convenzione e nei relativi progetti esecutivi.

La ditta lottizzante si assume, in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Art.4



REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE

I rappresentanti della Ditta lottizzante che sottoscrivono il presente atto dichiarano che a loro carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 94 del D. Lgs. 36/2023 e successive modificazioni.

La Ditta lottizzante dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 94 del D. Lgs. 36/2023 e succ. modificaz. ed integraz.:

a) non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 94 del D. Lgs. 36/2023 e succ. modificaz.;

b) cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto.

La Ditta lottizzante si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione:

a) ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie;

b) ad operatori economici che a loro carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 94 D. Lgs. 36/2023 e succ. modificaz. ed integraz. non sussistano condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 94 D. Lgs. 36/2023 e succ. modificaz. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto.

La Ditta lottizzante, 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 i requisiti di cui al precedente comma 3, lett. b) mediante acquisizione di apposita autocertificazione resa ai sensi dell'art. 2 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, da allegare obbligatoriamente al contratto di appalto.

La Ditta lottizzante 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 3, lett. a) o sussistessero a loro carico condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 3, lett. b).

Ferme restando altre cause di risoluzione, la presente convenzione 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 D.



Lgs. 36/2023 e succ. modificaz. ed integraz. intervengano condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 3, lett. b.

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 Ditta lottizzante o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 94 D. Lgs. 36/2023 e succ. modificaz. ed integraz., intervengano condanne o cause di decadenza, sospensione o divieto di cui al precedente comma 3, lett. b.

In caso di violazione da parte del Ditta lottizzante di obblighi diversi da quelli di cui al precedente comma 3 il Comune di Sona si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

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.5

CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

| | |
|---|--|
| Superficie Territoriale/Ambito oggetto di Ap/p 14 | mq. 16.728,00 fissata da P.I. |
| Volume assegnato da P.I. Ap/p 14 | mc. 11.000,00 |
| Volume di progetto del P.U.A. | mc. 11.000,00 |
| Ambito P.U.A. | mq. 16.728,00 (sup. catastale) |
| Totale Abitanti insediabili: | n. 79; (mc 11.000 :140 mc/ab = 78,57 ab) |
| Superfici a standard previsti dal P.I.: | |
| Verde primario | Mq 790 pari a 10 mq/ab |
| Parcheggi primari | Mq 395 pari a 5 mq/ab |
| Tot. standard primari da P.I. | Mq 1.185 pari a 15 mq/ab |
| Verde aggiuntivo | Mq 237 pari a 3 mq/ab |
| Standard secondari | Mq 1.185 pari a 15 mq/ab |
| Standard di progetto in cessione: | |



| | |
|--|---|
| Sup. a Verde primario + Verde aggiuntivo | Mq 1.027,79 > di 1.027,00 (10+3 mq/ab.) |
| Sup. a Parcheggi primari | Mq 555,00 > di 395,00 (5 mq/ab.) |
| Sup. opere urbanizzazione secondarie (parte) | Mq 729,13 |
| Tot. | Mq 2.311,92 |
| Standard di progetto in monetizzazione: | |
| Sup. opere urbanizzazione Secondarie (parte) | Mq 455,87 |
| Tot. | Mq 455,87 |
| Numero stalli di sosta minino fissato da P.I. | n. 44 (11.000:250 = 44) |
| Numero stalli di sosta P.U.A. | n. 44 |

La disposizione planivolumetrica degli edifici non deve intendersi vincolante ai fini della configurazione degli edifici stessi.

Per evitare forme precostituite che prescindano dei reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza ecc..

Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.

I progetti edilizi che saranno presentati per i singoli lotti dovranno rispettare l'art. 108.2 e seguenti del Prontuario di Attenzione Ambientale nelle NTO del PI.

In sede di presentazione dei permessi di costruire dei singoli lotti, potrà essere prevista la fusione o la divisione dei lotti senza che ciò comporti variante al P.U.A. qualora si verifichino le seguenti condizioni:

- k) Non vi sia modifica delle opere di urbanizzazione, delle reti tecnologiche e del posizionamento degli accessi pedonali e carrai ai lotti;
- l) Vi sia sempre e comunque il rispetto delle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati stabilite dal P.I.;
- m) I lotti da fondere o da dividere al momento della presentazione del titolo edilizio devono essere della medesima proprietà;
- n) Il titolo edilizio deve essere presentato in maniera unitaria e deve comprendere almeno il 75% del volume dei lotti da fondere o da dividere;



Art.6

MODALITA' DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

I reflui fognari civili definiti dalla normativa vigente dovranno essere allacciati a cura e spese della Ditta lottizzante alla rete fognaria esistente.

Art.7

ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a totale proprie cura e spese, secondo le indicazioni ed il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Società che gestiscono i vari servizi, per la parte di spettanza, l'onere dell'esecuzione integrale e fedele, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, **delle opere di urbanizzazione primaria** in conformità al Permesso di Costruire che verrà rilasciato per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed in conformità all'allegato progetto.

Fatta salva ogni ulteriore prescrizione di legge, deve intendersi come obbligatoria la realizzazione delle seguenti opere:

- a) strade con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) spazi di verde attrezzato destinati a giardini, parchi e gioco per bambini a servizio delle abitazioni, compreso di impianto d'irrigazione;
- d) rete di fognatura;
- e) rete idrica e rete antincendio;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica con eventuali opere murarie;
- g) rete di distribuzione del gas;
- h) rete di pubblica illuminazione;
- i) rete telefonica con eventuali opere murarie;
- j) di raccolta acque di prima pioggia;

rete fibra ottica.

I lavori relativi alla costruzione di cui alle lettere a - b - c - d - e - f - g - h - i - j verranno realizzati in conformità al progetto esecutivo che dovrà essere presentato entro 60 giorni dall'approvazione del PUA ed autorizzato dal relativo Permesso di Costruire, per un importo



complessivo presunto dei lavori pari a Euro 660.000,00 + 10% IVA = 726.000,00 (Euro settecentoventiseimila/00) e dovranno rispettare quanto prescritto dagli Enti competenti, dal capitolato speciale di appalto, nonché nel disciplinare descrittivo e prestazionale.

Nel caso di opere di urbanizzazione non funzionali all'ambito d'intervento l'affidamento e l'esecuzione dei lavori è soggetta al rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 36/2023.

I lavori relativi alla realizzazione delle opere di cui alla lettera j) dovranno rispettare quanto prescritto dall'Ente competente riguardo allo studio di compatibilità idraulica. Gli obblighi derivanti dal parere vincolante di compatibilità idraulica dovranno essere trascritti in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili facenti parte del P.U.A.

La Ditta lottizzante provvederà a propria cura e spese all'effettuazione di tutte le incombenze necessarie a che gli Enti o le Aziende di competenza dotino l'area di P.U.A. delle forniture di acqua potabile, gas, fognature, energia elettrica, telefono.

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.

La realizzazione ed il collegamento degli impianti tecnologici alle reti esistenti avverrà a spese della Ditta lottizzante, in accordo con i competenti uffici, anche comunali.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e L. 09/01/1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n° 16 del 12/07/2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

La Ditta s'impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro 90 giorni dal rilascio del permesso a costruire per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

La Ditta lottizzante dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante verbale di inizio dei lavori, con almeno 15 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, nonché provvedere alla sottoscrizione dell'incarico al soggetto collaudatore designato nei modi e nei termini stabiliti dal comune.

La Ditta stessa si impegna in fase esecutiva a coordinare la realizzazione delle opere previste dal progetto delle opere di urbanizzazione intra ambito, con eventuali opere di urbanizzazione extra ambito realizzate dallo stesso soggetto o da altri soggetti/Enti in relazione al PUA in esame o alle opere pubbliche perequative attinenti l'Accordo Pubblico/Privato.



Art.8

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il presente P.U.A., in coerenza con le indicazioni delle vigenti NTO del PI, stabilisce mq. 1.185 gli standard minimi di urbanizzazione secondaria e vista l'impossibilità di reperire all'interno del perimetro d'intervento tutti gli standard minimi previsti dal P.I. su indirizzo dell'Amministrazione Comunale stabilisce che la cessione degli standard secondari avverrà nelle seguenti modalità:

- a) Realizzazione di opere funzionali a struttura polifunzionale da adibire a funzioni sociali nel lotto di terreno di proprietà del Comune tra l'angolo di via Toscana e via Veneto (da realizzare congiuntamente all'opera individuata al successivo art. 9) per € 127.625,10 (Euro centoventisettemilaseicentoventicinque/10) compresi di IVA;
- b) Cessione di un'area per verde attrezzato di quartiere per una superficie complessiva pari a mq 729,13. lungo via Molinara Nuova individuata nella tav. n. 4. (senza la realizzazione di opere) per il valore di € 10.936,95 (€ 15,00/mq);

Il valore delle opere di cui alla lettera a) corrisponde a mq. 1.185 di aree di urbanizzazione secondaria da monetizzare mediante l'applicazione del prezzo al mq. stabilito dal Comune di Sona con delibera di consiglio Comunale n. 46 del 26.07.2014 al quale viene detratto il valore delle aree in cessione di cui alla lettera b) ($1.185 \text{ mq} * 116,93 \text{ €/mq} = 138.562,05 \text{ €} - 10.936,95 \text{ €} = 127.625,10 \text{ €}$);

Le opere di cui alla lettera a) dovranno essere progettate e realizzate a carico della ditta lottizzante configurandosi come "lotto funzionalmente autonomo" in conformità però ad un progetto esecutivo unitario a quello delle opere del contributo di sostenibilità di cui al successivo art.9, in applicazione dei procedimenti previsti dal D.Lgs. 36/2023, e dovranno rispettare quanto prescritto dagli Enti competenti, dal capitolato speciale di appalto, nonché nel disciplinare descrittivo e prestazionale.

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.

La realizzazione ed il collegamento degli impianti tecnologici alle reti esistenti avverrà a spese della Ditta lottizzante, in accordo con i competenti uffici, anche comunali.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e L. 09/01/1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n° 16 del 12/07/2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.



L'inizio ed ultimazione dei lavori attinenti alle opere del presente articolo dovranno essere contestuale a quello delle opere del contributo di sostenibilità di cui al successivo art. 9.

La Ditta lottizzante dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante verbale di inizio dei lavori, con almeno 15 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, nonché provvedere alla sottoscrizione dell'incarico al soggetto collaudatore designato nei modi e nei termini stabiliti dal comune.

Art.9

ESECUZIONE DELLE OPERE PER CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Con il presente atto si intende rettificare quanto stabilito nella precedente convenzione urbanistica giusto rogito presso lo Studio Notaio Luca Paolucci in Sona VR, n. repertorio 47134, n. raccolta 37218, dove era stata individuata quale opera a corresponsione del "contributo di sostenibilità" l'Ampliamento interrato del Museo degli Alpini di Lugagnano, stabilendo che La Ditta Lottizzante assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a totale proprie cura e spese, l'onere di sostenere le spese di progettazione, anche esecutiva e, dell'esecuzione integrale e fedele delle opere concordate nella delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ a titolo di "contributo di sostenibilità" per le trasformazioni urbanistiche oggetto del citato accordo le seguenti opere di seguito indicate:

- a) Realizzazione di struttura polifunzionale da adibire a funzioni sociali nel lotto di terreno di proprietà Comunale tra l'angolo di via Toscana e via Veneto;
- b) Potenziamento di un tratto di Condotta idrica lungo via Molinara Nuova (secondo le prescrizioni di Acque Veronesi);

Tali opere dovranno essere realizzate a carico della ditta lottizzante configurandosi come "lotto funzionalmente autonomo" fino alla concorrenza della somma pari a € 339.955,50 comprensive di Iva di Legge e delle spese di progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, direzione dei lavori, coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, collaudo necessarie per dare completa esecuzione ai lavori previsti, secondo documentazione che dovrà essere prodotta ed approvata dall'Ente nei termini D.Lgs. 36/2023.

La Ditta lottizzante provvederà a propria cura e spese all'effettuazione di tutte le incombenze necessarie per ottenere i necessari pareri tecnici dagli Enti o le Aziende di competenza e per il collegamento degli impianti tecnologici previsti ai sottoservizi esistenti.



Le opere dovranno essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative le varie categorie di opere secondo le normative tecniche e di sicurezza vigenti ed essere conformi a quanto I prescritto dagli Enti competenti, dal capitolato speciale di appalto, nonché nel disciplinare descrittivo e prestazionale.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e L. 09/01/1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n° 16 del 12/07/2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

La Ditta s'impegna, inoltre, a presentare il progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale entro 90 giorni dalla stipula della presente convenzione, e ad iniziare i lavori di cui sopra entro 90 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo, comunicando all'Amministrazione Comunale, mediante verbale di inizio dei lavori, con almeno 15 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione lavori, unitamente a quello della Ditta esecutrice dei lavori stessi.

In ordine all'eventuale ribasso ottenuto a seguito della procedura negoziata, il Comune formulerà per iscritto, alla fine dei lavori, indicazioni circa l'utilizzo dei fondi residui.

Art.10

MONETIZZAZIONE INDICE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE E DELLO STANDARD A VERDE AGGIUNTIVO

In attuazione alle disposizioni stabilite dall'art.112 delle vigenti NTO del Piano degli interventi del PI e delle prescrizioni dell'Accordo Pubblico/Privato, il PUA prevede la dotazione minima degli standard di "Riequilibrio Ecologico" come parametrati dalle vigenti NTO del PI, determinati in un minimo di 349 alberi. 110 essenze verranno messe a dimora nel verde di lottizzazione, n. 122 nel verde privato, ed inoltre non essendo individuabile all'interno dell'ambito del PUA spazio sufficiente a garantire la completa piantumazione prescritta dalle norme, la rimanenza di n. 117 essenze sarà monetizzata al corpo di € 1.218,00 (€ 10,41/pianta) determinato secondo i parametri prescritti dall'art.112 delle NTO del PI, viene interamente monetizzato dalla ditta richiedente come da versamento effettuato in data _____ con reversale n. _____.

Art.11

CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA



La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione **per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria** è costituita da polizza fidejussoria "a prima richiesta", bancaria o assicurativa, la polizza dovrà garantire l'intera somma per tutta la durata del titolo abilitativo e riportare espressamente l'indicazione del titolo abilitativo e l'indicazione del tacito rinnovo sino all'atto di svincolo da parte del Comune garantito per Euro 660.000,00 + 10% IVA = **726.000,00 (Euro settecentoventiseimila/00)**, pari cioè all'importo presunto dei lavori commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, comprensivo di IVA.

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione **per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria** è costituita da polizza fidejussoria "a prima richiesta", bancaria o assicurativa, la polizza dovrà garantire l'intera somma per tutta la durata dei lavori fino ad avvenuto collaudo e riportare espressamente l'indicazione del titolo abilitativo o il provvedimento di approvazione delle opere e l'indicazione del tacito rinnovo sino all'atto di svincolo da parte del Comune garantito **€ 127.625,10 (Euro centoventisettemilaseicentoventicinque/10)** pari cioè all'importo presunto dei lavori commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, comprensivo di IVA.

Nell' ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta lottizzante autorizza già da ora il Comune di Sona a disporre nel modo più ampio della garanzia prestata, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale, a chiunque notificata, e con esonero da ogni responsabilità, a qualunque titolo, per i pagamenti e per i prelievi che il Comune andrà ad eseguire.

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. 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

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo solo una volta concluso il procedimento stesso, come previsto dal successivo art. "ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria /e secondaria", compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.

La Ditta lottizzante inoltre si obbliga:

- ad integrare il valore delle fideiussioni rispetto alle entità attuali nel caso in cui risultasse insufficiente per l'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;



- a reintegrare le fideiussioni medesime, qualora venissero utilizzate in tutto o in parte a seguito di inadempienze;
- a realizzare completamente ed in modo coordinato le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano , autorizzando l'Ente a disporre delle polizze fideiussorie per il completamento dei lavori eventualmente riguardanti anche solo uno dei due comparti costituenti l'ambito.

Lo svincolo della garanzia prestata, verrà effettuato soltanto ad avvenuto collaudo delle opere o all'emissione del certificato di regolare Esecuzione (se previsto).

Art.12

CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE PER CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

A garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione è costituita da polizza fidejussoria "a prima richiesta", bancaria o assicurativa, la polizza dovrà garantire l'intera somma per tutta la durata dei lavori fino all'avvenuto collaudo e riportare espressamente l'indicazione del provvedimento di approvazione delle opere e l'indicazione del tacito rinnovo sino all'atto di svincolo da parte del Comune per **Euro 339.955,50 (Euro trecentotrentanovemilanovecentocinquantacinque/50)**, pari cioè **all'importo concordato a titolo di "contributo di sostenibilità"** nel citato accordo di programma, detratto l'acconto di € 6.352,50 (seimilatrecentocinquantadue/50) già corrisposto mediante trasferimento, in favore del Comune di Sona, della proprietà di alcuni immobili.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta lottizzante autorizza già da ora il Comune di Sona a disporre nel modo più ampio della garanzia prestata, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale, a chiunque notificata, e con esonero da ogni responsabilità, a qualunque titolo, per i pagamenti e per i prelievi che il Comune andrà ad eseguire.

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 la Ditta lottizzante è obbligata 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

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo solo una volta concluso il procedimento stesso, come previsto dal successivo art.



“ultimazione e collaudo delle opere previste a titolo di contributo di sostenibilità”, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.

La Ditta lottizzante inoltre si obbliga:

- a realizzare completamente ed in via solidale tra le diverse proprietà/comparti tutte le opere attinenti l'opera pubblica prevista a contributo di sostenibilità sino alla concorrenza dell'importo complessivo indicato nel precedente articolo 9, autorizzando l'Ente a disporre delle polizze fideiussorie per il completamento dei lavori eventualmente riguardanti anche solo uno dei due comparti costituenti l'ambito.

Art.13

SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA E REVOCA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale e le Società che gestiscono i vari servizi, ognuno per la propria competenza, ovvero il collaudatore, rilevino inadempienza o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, Il responsabile del Settore gestione del Territorio- Servizio Urbanistica intimerà alla Ditta lottizzante l'esatto adempimento di quanto convenuto.

Se la Ditta lottizzante non ottempererà nel termine previsto dall'atto di diffida, il Sindaco disporrà la sospensione dell'autorizzazione a lottizzare nell'ambito del P.U.A. fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Scaduto il termine per l'ultimazione delle opere senza che queste siano state completate, il Responsabile del Settore Gestione del Territorio- Servizio Urbanistica potrà revocare il Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Resta in facoltà dell'Amministrazione Comunale di provvedere alla eventuale esecuzione d'ufficio dei lavori.

Art.14

ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(DEROGATE DAL CODICE DEGLI APPALTI)

La Ditta lottizzante si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione entro i termini stabiliti dal relativo Permesso di Costruire.

L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale di fine lavori redatto dal Direttore dei Lavori.



Il collaudo dei lavori dovrà essere eseguito da un ingegnere o altro tecnico nominato dal Comune, secondo la competenza professionale, iscritto all'albo regionale dei collaudatori.

Le spese di collaudo saranno a totale carico della Ditta lottizzante.

La nomina del collaudatore da parte del Comune avverrà, su richiesta della Ditta lottizzante, contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Il collaudo dei lavori eseguiti sarà effettuato per tempi successivi e precisamente:

- a) collaudo in corso d'opera: dopo l'avvenuta completa esecuzione delle strade (con esclusione del tappeto d'usura), dei marciapiedi, dei parcheggi, di tutti i servizi tecnologici (rete di fognatura, rete idrica, rete antincendio, rete di distribuzione dell'energia elettrica con eventuali opere murarie, rete di distribuzione del gas, rete di pubblica illuminazione, rete telefonica con eventuali opere murarie e la predisposizione degli stacchi per gli allacciamenti che garantiscono la funzionalità degli stessi il tutto completo dei visti di avvenuta regolare esecuzione rilasciati dagli enti erogatori e loro messa in funzione, rete fibra ottica) di tutte le opere per la mobilità e della sistemazione delle aree a verde pubblico attrezzato; per quanto riguarda la segnaletica orizzontale e verticale, al momento del collaudo in corso d'opera dovrà essere realizzata quella minima prevista dal Codice della Strada al fine di rendere la strada usufruibile dai veicoli.

A richiesta della Ditta lottizzante potranno essere concordati con il Comune di Sona ulteriori collaudi.

- b) collaudo definitivo: dopo il completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste.

Non appena terminati i lavori di tutte le opere di urbanizzazione, da accertarsi a mezzo di collaudo in corso d'opera di cui al comma precedente, potrà, a richiesta della Ditta lottizzante, provvedersi alla riduzione del 50% della garanzia della polizza fideiussoria prestata. Il rimanente 50% della garanzia sarà comunque svincolato solo dopo il definitivo collaudo.

Ove, nel termine stabilito, la Ditta non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, il Comune sarà autorizzato a provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della Ditta lottizzante e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, rimanendo comunque la Ditta lottizzante, o gli aventi causa, impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse resa necessaria.

Alle operazioni di accertamento e di collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori designato dalla Ditta lottizzante o chi lo sostituirà in caso di impedimento.



Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro sei mesi dalla data della dichiarazione di fine lavori rilasciata dal Direttore dei Lavori.

Il certificato di collaudo dovrà essere approvato entro la data di due mesi dalla data di cui al comma precedente.

Per l'esecuzione del collaudo e conseguenti adempimenti si seguiranno le norme tecniche adottate dal Comune di Sona. La Ditta dovrà provvedere a sue spese ed entro il termine stabilito dal Comune alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore potesse aver rilevato nelle opere eseguite.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta lottizzante, il secondo dal Comune e il terzo di comune accordo fra le parti, e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Verona.

A carico della Ditta lottizzante rimane in ogni caso la responsabilità decennale nelle ipotesi previste dall'art. 1669 Codice Civile ed inoltre per la garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera non conosciuti e non riconoscibili in sede di collaudo (art. 1667 e 1668 Codice Civile).

Art.15

ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (SECONDARIA) E/O DELLE OPERE PUBBLICHE OGGETTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'/PEREQUATIVO

(NON DEROGATE DAL CODICE DEGLI APPALTI)

La Ditta lottizzante si impegna a terminare completamente, in modo unitario ed in solido tra le diverse proprietà, l'esecuzione delle opere, o parte di esse come previsto dal precedente articolo 9, relative all'opera pubblica oggetto del contributo di sostenibilità/perequativo previste dalla presente convenzione entro il cronoprogramma allegato al progetto esecutivo approvato dalla Giunta Comunale.

Potranno essere stabilite eventuali proroghe ai termini sopra indicati, da approvarsi con specifico atto della Giunta Comunale, solo per motivate ragioni indipendenti dalla volontà della Ditta lottizzante, senza ciò necessiti di stipula di una nuova convenzione.

Alle opere di urbanizzazione e sostenibilità non rientranti nella deroga all'applicazione del Codice dei Contratti, si applica il Decreto Legislativo 36/2023 e succ modificaz. ed integraz. ad eccezione dell'incarico di collaudo che viene pattizamente affidato dal Comune.



Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al RUP, all'Amministrazione comunale ed al collaudatore l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte degli stessi, coadiuvati per l'occasione da rappresentanti degli Enti gestori.

La conclusione dei lavori è attestata dal verbale sottoscritto in contraddittorio fra la Ditta lottizzante, i rappresentanti dei competenti Uffici del Comune di Sona, il RUP, il collaudatore in corso d'opera, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

Il collaudo dei lavori dovrà essere eseguito da un ingegnere o altro tecnico nominato dal Comune prima dell'inizio dei lavori, secondo la competenza professionale, iscritto all'albo regionale dei collaudatori, che potrà essere anche il medesimo nominato per il PUA. Le spese di collaudo saranno a totale carico della Ditta lottizzante.

Ove, nel termine stabilito, la Ditta non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, il Comune sarà autorizzato a provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della Ditta lottizzante e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, rimanendo comunque la Ditta lottizzante, o gli aventi causa, impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse resa necessaria.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro sei mesi dalla data della dichiarazione di fine lavori rilasciata dal Direttore dei Lavori.

Il certificato di collaudo dovrà essere approvato entro 60 giorni dalla data di cui al comma precedente.

Per l'esecuzione del collaudo e conseguenti adempimenti si seguiranno le norme tecniche adottate dal Comune di Sona. La Ditta dovrà provvedere a sue spese ed entro il termine stabilito dal Comune alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore potesse aver rilevato nelle opere eseguite.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta lottizzante, il secondo dal Comune e il terzo di comune accordo fra le parti, e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Verona.

A carico della Ditta lottizzante rimane in ogni caso la responsabilità decennale nelle ipotesi previste dall'art. 1669 Codice Civile ed inoltre per la garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera non conosciuti e non riconoscibili in sede di collaudo (art. 1667 e 1668 Codice Civile).



Art.16

VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Le varianti al progetto delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art.8 e contributo di sostenibilità di cui all'art. 9 da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dalla Ditta lottizzante che dall'Amministrazione Comunale e dovranno essere approvate secondo le procedure applicabili alle singole fattispecie dal Codice dei Contratti e, nei casi di deroga, dalla presente convenzione.

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. 11/2004 e succ. modificaz..

La Ditta lottizzante si impegna, qualora la variante approvata comporti una maggiore spesa, ad integrare la garanzia fideiussoria entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'approvazione della variazione.

La fidejussione originaria (intestata alla Ditta lottizzante) potrà essere svincolata solo dopo al costituzione di nuova fidejussione da parte del successore avente titolo.

Art.17.

PROGETTO DEFINITIVO DELL'OPERA PUBBLICA, RUP E PROCEDURA APPLICABILE

La Ditta lottizzante, dà atto che in virtù di quanto stabilito ai precedenti articoli 8 e 9 **la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere a corresponsione del contributo di sostenibilità** sono assoggettate alla disciplina procedimentale del Codice degli appalti e pertanto con la sottoscrizione del presente atto assume gli obblighi previsti dal D.Lgs. 36/2023.

La Ditta lottizzante, pertanto in qualità di stazione appaltante, dovrà formalmente nominare il responsabile del procedimento (RUP) delle predette opere ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs.n. 36/2023.

La Ditta lottizzante dà atto che relativamente **alle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere a corresponsione del contributo di sostenibilità** di cui agli art. 8 e 9 entro 90 giorni dall'approvazione del PUA dovrà presentare il progetto definitivo-esecutivo da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale.



Art.18

OBBLIGHI DEL DITTA LOTTIZZANTE - OPERA PUBBLICA – PROGETTAZIONE, APPROVAZIONE ED ESECUZIONE

La Ditta lottizzante, in qualità di stazione appaltante:

- a) nomina il progettista, il Direttore dei lavori ai sensi dell'art. 101/c.2 e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nel rispetto delle procedure previste dal predetto D.Lgs.n. 36/2023;
- b) redige, in conformità alle disposizioni dell'art. 41 D.Lgs.n. 36/2023 gli elaborati del progetto di fattibilità tecnico-economica e gli elaborati del successivo progetto esecutivo dell'opera pubblica in questione, utilizzando i prezzi desunti dal vigente prezzario della CCIAA di Verona e/o della Regione Veneto. I progetti dovranno recepire le prescrizioni/pareri/Autorizzazioni fornite dal Comune dagli altri Enti preposti ed essere corredati dai 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 di 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 rispetto a quella indicata nel progetto di definitivo e rispetto all'importo della fidejussione del contributo di sostenibilità, che dovesse essere quantificata nel progetto esecutivo;
- e) nel caso in cui l'intervento interessi aree comunali, formalizza all'Amministrazione Comunale la richiesta di messa a disposizione delle stesse;
- f) procede all'affidamento dei lavori secondo le procedure di gara previste dal D.Lgs.n. 36/2023.
- g) esegue l'intervento:
 - in conformità al progetto definitivo/o esecutivo approvato dall'Amministrazione e alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo alla sicurezza nel cantiere, nonché ed 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 dall'Ente e, nel rispetto del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni di approvazione del Nuovo Codice della Strada;
- h) tiene sollevato il Comune di Sona da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei medesimi 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 secondo le procedure di legge. Spetta al Ditta lottizzante 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 Ditta lottizzante medesimo, rivalendosi sulla garanzia prestata. In caso di accertate violazioni alle vigenti normative o gravi difformità nell'esecuzione dei lavori, gli uffici dell'Area Gestione del Territorio provvederanno ad adottare i necessari provvedimenti ed eventualmente a disporre la sospensione dei lavori stessi.

Art.19.

PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' EDIFICI

I singoli permessi di costruire per l'edificazione dei fabbricati, saranno rilasciati, nel rispetto della vigente normativa edilizia – urbanistica, di quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo approvato e previo pagamento della quota afferente il costo di costruzione e della quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, soltanto dopo l'avvenuto inizio delle opere di urbanizzazione primaria, accertato mediante il verbale di cui al precedente articolo.

In caso di contestazioni che dovessero emergere da parte dei progettisti degli edifici dei singoli lotti relativamente alle opere di urbanizzazione del PUA per difformità rispetto al progetto, la ditta manleva fin d'ora il Comune assumendosi la piena responsabilità delle stesse ed impegnandosi a



rimuovere tempestivamente tutte le difformità e/o criticità dovessero emergere relativamente alle opere di urbanizzazione prima del loro collaudo.

Nei singoli Permessi di Costruire dovranno essere riportati gli obblighi della Ditta lottizzante e gli aventi causa, assunti con la presente convenzione, previa verifica da parte dell'Ufficio Tecnico dell'inserimento delle norme e delle prescrizioni contenute nel presente atto nei contratti di vendita degli immobili facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo.

Il certificato di agibilità relativo ai fabbricati potrà essere rilasciato anche per singoli fabbricati inclusi in singoli ambiti, solo dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, come precedentemente definito.

Art.20

ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse e i cui lavori non siano stati attuati entro la scadenza del Piano Urbanistico Attuativo stesso.

Art.21

CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

La Ditta lottizzante cede, contestualmente alla stipula della presente convenzione, ed in piena proprietà trasferisce a titolo gratuito al Comune di Sona che, tramite il sopra comparso suo legale rappresentante come sopra legittimato, accetta ed acquista, le seguenti aree occorrenti per opere di urbanizzazione primaria, così catastalmente identificate:

COMUNE DI SONA

| FOGLIO | N° MAPPALE | SUPERFICIE | DESTINAZIONE |
|--------|------------|------------|--------------|
| | | | |

come risulta dal tipo di frazionamento n. ____ approvato dall'U.T.E. in data _____ e che in copia, previa sottoscrizione della Parte e controfirma di me Notaio, al presente atto si allega al presente atto.

Le superfici cedute e da cedere potranno variare minimamente in funzione della effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.



La cessione ha effetto immediato e segue nello stato di diritto e di fatto in cui gli immobili trasferiti ora si trovano, con ogni ragione, accessione, pertinenza e servitù attiva e così pervenuti alla cedente e dalla stessa goduti e posseduti. Garantisce la cedente la piena proprietà, disponibilità e libertà da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, compreso quello spettante allo Stato per l'imposta patrimoniale, degli immobili alienati, rispondendo ai sensi di legge per l'evizione e le molestie, ed autorizza la voltura e la trascrizione del presente atto, con rinuncia all'ipoteca legale.

Le aree, come sopra identificate, rimarranno nella disponibilità dei lottizzanti sino alla dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo.

Restano comunque fermi gli obblighi assunti dal lottizzante ai sensi del precedente articolo 16 "manutenzione aree a verde e stradali".

Le opere di urbanizzazione che verranno realizzate al di sopra delle aree così cedute saranno acquisite al demanio comunale con apposita determinazione del Responsabile del Settore Gestione del Territorio che provvederà ad iscrivere ai cespiti del Comune a seguito di avvenuto collaudo.

Art. 22

MANUTENZIONE AREE VERDI E STRADALI E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo e fino all'avvenuto collaudo definitivo, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione e all'uso delle aree e delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico della ditta esecutrice.

Pertanto la manutenzione delle strade e degli impianti sarà a carico della Ditta lottizzante, successori ed aventi causa, e cesserà solo dopo il verbale di collaudo definitivo, anche se i terreni risultano, col presente atto, trasferiti in proprietà al Comune, assumendo le aree di circolazione, la qualifica temporanea di "strade private" con servitù di pubblico uso e passaggio.

Il Comune si impegna alla presa in carico delle aree e delle opere realizzate con l'approvazione del collaudo definitivo che avverrà con apposita Determinazione del Responsabile del Settore Gestione del Territorio, sollevando la ditta lottizzante da ogni responsabilità in ordine alla manutenzione straordinaria delle opere a far data dalla consegna.

Nel caso di cantieri di fabbricati interni al P.U.A. ancora in corso di ultimazione, le imprese e/o il lottizzante dovranno versare apposita polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa, con scadenza fissata nei termini di validità dei singoli Permessi di Costruire per i singoli fabbricati, di importo garantito minimo di € 50.000 (euro cinquantamila) a garanzia del ripristino di eventuali



danneggiamenti causati dai lavori dei cantieri ancora attivi; tale impegno dovrà essere riportato negli atti di compravendita dei lotti di cui al presente Piano Urbanistico Attuativo.

Le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi e di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di circolazione, trasferite in proprietà al Comune con il presente atto, saranno a carico del Comune stesso.

La Ditta lottizzante fino alla data di approvazione del collaudo definitivo delle opere avrà l'obbligo di apporre e mantenere efficiente la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in conformità con il vigente codice della strada.

Art. 23

SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 31, comma 11 della L.R. 11/2004, si dà atto che l'importo delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Urbanistico Attuativo, in via presuntiva e secondo stime analitiche contenute nei computi metrici allegati al PUA, è il seguente:

a) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- opere da eseguirsi direttamente dalla Ditta (parcheggi, marciapiedi, allacciamenti fognature acque bianche e nere, allacciamenti reti di distribuzione gas e acqua, segnaletica stradale verticale e orizzontale, allacciamenti reti di distribuzione dell'energia elettrica, rete illuminazione pubblica, rete telefonica) pari ad importo di € 660.000,00 al netto dell'IVA

b) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

- Realizzazione di opere funzionali a struttura polifunzionale da adibire a funzioni sociali nel lotto di terreno di proprietà del Comune tra l'angolo di via Toscana e via Veneto per € 127.625,10 (Euro centoventisettemilaseicentoventicinque/10) compresi di IVA;
- Cessione di un'area per verde attrezzato di quartiere per una superficie complessiva pari a mq 729,13. lungo via Molinara Nuova individuata nella tav. n. 4. (senza la realizzazione di opere) per il valore di € 10.936,95 (€ 15,00/mq);

I richiedenti il permesso di costruire, siano essi gli originari richiedenti il P.U.A. od i successori acquirenti dei lotti, avranno diritto, in sede di rilascio dei permessi di costruire, allo scomputo dell'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e/o secondaria proporzionale al volume di ogni singolo permesso, secondo la tabella di seguito riportata.



Se la quota di contributo è uguale o inferiore ai costi delle opere di urbanizzazione, nulla è dovuto. 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, dovrà essere corrisposta la differenza, nel caso in cui gli importi tabellari siano inferiori in sede di rilascio di PdC dovrà essere corrisposto solo il contributo sull'incidenza del costo di costruzione e nulla potrà essere chiesto al Comune in restituzione.

| LOTTO | SUPERFICIE (mq) | VOLUME ASSEGNATO (mc) | IMPORTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI ASSEGNATI | IMPORTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARI ASSEGNATI |
|--------------|----------------------------|--------------------------------------|--|--|
| A+B | 2.616,76 | 2.750,00 | € 165.000,00 | € 34.640,51 |
| C | 1.200,08 | 1.207,70 | € 72.462,00 | € 15.212,85 |
| D+E | 1.717,82 | 1.200,00 | € 72.000,00 | € 15.115,86 |
| F | 704,11 | 400,00 | € 24.000,00 | € 5.038,62 |
| G+H | 1.812,48 | 800,00 | € 48.000,00 | € 10.077,24 |
| I | 1.727,71 | 2.275,00 | € 136.500,00 | € 28.657,15 |
| L | 1.854,13 | 2.367,30 | € 142.038,00 | € 29.819,81 |
| TOT. | 11.663,09 | 11.000,00 | € 660.000,00 | € 138.562,05 |

Art. 24

ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

La Ditta lottizzante assume specifico impegno di trasmettere ad ogni suo avente causa a qualsiasi titolo gli obblighi, semprechè siano trasferibili, dalla stessa assunti con la presente convenzione, curando l'inserimento delle norme e delle prescrizioni contenute nel presente atto nei contratti di vendita degli immobili facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo.

Negli atti di vendita dovrà, inoltre, essere precisato che rispetto agli obblighi suddetti, la responsabilità degli acquirenti sarà tra loro solidale.

Art. 25

VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO



I lottizzanti prendono atto che ai sensi dell'art. 20, comma 9 della L.R. 11/2004 il Piano Urbanistico Attuativo ha efficacia per dieci anni dopo l'entrata in vigore della deliberazione di C.C. n. _____ del _____ come previsto dall'art. 20, comma 8 della sopracitata L.R. 11/2004.

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.

Scaduto il termine di validità del piano, il Comune Acquisisce definitivamente tutti gli obblighi, adempimenti, attività, esborsi comunque già effettuati dai soggetti attuatori del PUA, che restano definitivamente acquisiti al Comune di Sona, senza che alcuno possa pretendere alcunché in restituzione.

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 definitivamente collaudate.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13, comma 5, D.P.R. 327/2001 (T.U.Espropri).

I lottizzanti si impegnano alla sottoscrizione della presente convenzione entro 60 giorni dalla data di efficacia del Piano Urbanistico Attuativo di cui al comma 1, salvo che il ritardo non dipenda da fatto imputabile all'Amministrazione ovvero da fatti non imputabili alla ditta lottizzante e/o ai soggetti che ne fanno parte.

Nel caso in cui la convenzione non venga sottoscritta nei termini previsti dal comma precedente, il Funzionario Responsabile del Procedimento del Settore Gestione del Territorio – Servizio Urbanistica intima ai lottizzanti la sottoscrizione concedendo un ulteriore termine di trenta giorni. Decorso inutilmente il nuovo termine notificato si procederà all'archiviazione del Piano Urbanistico Attuativo senza la restituzione di eventuali anticipazioni o corresponsioni di somme già effettuate.

La decadenza, l'annullamento in sede giurisdizionale o amministrativa ovvero l'archiviazione e comunque ogni altro atto o fatto che comporti l'inattuazione delle previsioni della presente convenzione comportano la risoluzione di diritto dei trasferimenti delle aree previsti dalla convenzione stessa a favore del Comune, nonché la risoluzione di diritto di ogni vincolo ovvero destinazione ad uso pubblico derivante dalla presente convenzione.

In caso di attuazione parziale del Piano Urbanistico Attuativo non perderanno efficacia le cessioni ed i vincoli d'uso pubblico che siano strettamente pertinenti e funzionali all'utilizzo delle costruzioni eseguite.



Art. 26

ENTRATA IN VIGORE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

L'approvazione del PAT e delle sue varianti comporta la decadenza del presente piano urbanistico attuativo (PUA) limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza del presente piano urbanistico attuativo limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal PI medesimo, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace con rogito notarile.

Art. 27

VIGILANZA

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e su quelle previste all'esterno dell'ambito d'intervento, per valutare l'andamento dei lavori ed assicurare il rispetto delle modalità e dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la rispondenza al progetto approvato, al relativo capitolato speciale ed al computo metrico estimativo.

La Ditta lottizzante riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza su tutte le fasi di progettazione definitiva per le OO.UU., affidamento e realizzazione, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione, direttamente tramite i propri uffici e avvalendosi del collaudatore. In particolare, la Ditta lottizzante riconosce al Comune il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere e di sostituirsi in caso d'inerzia.

Qualora siano riscontrate difformità, il Responsabile del Settore Gestione del Territorio – servizio urbanistica intimerà alla Ditta lottizzante di adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

Art. 28

RESPONSABILITA E PENALI

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico della Ditta lottizzante. La Ditta lottizzante è l'unica responsabile per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.



La Ditta lottizzante 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.

Tutte le obbligazioni qui assunte dalla Ditta lottizzante, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

In caso d'inosservanza da parte della Ditta lottizzante degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.

Il Comune intima per iscritto alla Ditta lottizzante 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.

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 Ditta lottizzante 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 Ditta lottizzante edilizio dalla presente convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte del Ditta lottizzante 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; mancato pagamento del collaudatore e delle spese di collaudo.

Con la presente convenzione urbanistica la Ditta lottizzante 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 cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

Art. 29

SPESE E REGIME FISCALE



Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico della Ditta lottizzante.

Per il presente atto, relativamente alle aree cedute a titolo gratuito al Comune, si chiede la registrazione a tassa fissa a sensi dell'art. 1 della Tariffa Parte 1° allegata al D.P.R. 26.04.1986, n. 131 e successive modificazioni.