



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

i Signori:

Faccincani Lucio nato a Bussolengo (VR) il 16/10/1971, residente a Pradelle di Nogarole Rocca (VR),
via 9 maggio n.52, C.F. FCCLCU71R16B296Y - **Faccincani Riccardo** nato a Bussolengo (VR) il
29/01/1968, residente a Sona (VR) via A. Canova, n.3A, C.F. FCCRCR68A29B296G - **Righetti Nicola**
nato a Bussolengo (VR) il 30/04/1972, residente a Bussolengo (VR) via Olimpia, n.24, C.F.
RGHNCL72D30B296Q, proprietari nell'insieme dei terreni costituenti il Comparto A;

i Signori:

Mariotti Laura, nata a Verona il 25/08/1956, ivi residente in Via Carso n. 22, C.F.
MRTLRA56M65L781E - **Mariotti Paola**, nata a Verona il 28/08/1950, residente a Palazzolo di Sona
(VR), via Cà Gerard n. 2, C.F. MRTPLA50M68L781E - **Mazzi Letizia**, nata a Sona (VR) il 27/12/1930,



residente in Paudex VD (Svizzera) ch.de Fenix 142 C.F. MZZLTZ30T67I826W - **Rueger Bernard Ernest**, nato a Losanna (Svizzera) il 01/09/1958, residente in Fechy VD (Svizzera) Les Cassivettes 5, C.F. RGRBNR58P01Z133P - **Rueger Jean Marc Michel**, nato a Losanna (Svizzera) il 05/02/1961, residente in Padeux VD (Svizzera) Rue de la Grangette n.8, C.F. RGR JMR 61B05 Z133A, proprietari nell'insieme dei terreni costituenti il Comparto B;

nell'insieme nella qualità di Ditte proprietarie dei terreni costituenti l'intero comparto del Piano Urbanistico denominato "Green Park Isarco", che nel proseguo verranno indicate, per brevità, come Ditta lottizzante.

PREMESSO CHE:

- la Ditta lottizzante, in data 11/11/2019 prot. gen. 37613 – P.E. URB 2019/004, ha presentato al Comune di Sona istanza finalizzata ad ottenere il consenso alla realizzazione diretta di un Piano Urbanistico Attuativo dei terreni siti in Comune di Sona, Foglio 23, mappali n. 1615-1616 di superficie catastale di mq 4971 (Comparto A) e Foglio 23, mappali n. 1539-1613-1614 di superficie catastale di mq 5624 (Comparto B), tutti inseriti nel vigente Piano degli Interventi nell'ambito "C2/b – Espansione residenziale, oggetto delle Schede di Accordo Pubblico/Privato nn.16-17 con parametri preassegnati: Sup. (catastale) mq.10595 – Vol. mc.6000 - Rc 30% - H max m.7.50.
- detto Piano Urbanistico Attuativo, redatto dal Signor Faccincani ing. Lucio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Verona al n. A2591, e dall'arch. Righetti Nicola iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona al n. 1536 è costituito dai seguenti elaborati:
 - Tavola T03 – Dati tecnici area di intervento – planimetria (*elaborato prot.23206 del 27/06/2022*);
 - Tavola T04 – Planimetria generale del PUA (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);
 - Tavola T05 – Planivolumetrico (*elaborato prot.23206 del 27/06/2022*);
 - Tavola T06 – Viabilità e sezioni stradali (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);
 - Tavola T07 - Rete acque nere e bianche (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);
 - Tavola T08 - Rete Idrica (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);
 - Tavola T09 - Rete GAS (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);
 - Tavola T10 – Rete ENEL (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);
 - Tavola T11 – Rete TELECOM (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);
 - Tavola T12 – Pianta distribuzione Pubblica Illuminazione (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);
 - Tavola T13 – Segnaletica Stradale (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);
 - Tavola T14 – Rete TELECOM (*elaborato prot.23206 del 27/06/2022*);
 - Computo metrico – Stima dei Lavori – Elenco Prezzi – Comparto A (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);



- Computo metrico – Stima dei Lavori – Elenco Prezzi – Comparto B (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);
- Relazione Tecnica;
- Schema Convenzione comparto A e B;
- Frazionamenti approvati approvato dall'UTE di Verona in data 25/03/2021 prot. n. 2021/38181 e successivo del 26/04/2022 prot. n.2022/58875;
- la relazione geologica e geotecnica, lo studio di valutazione di compatibilità idraulica redatte dallo Studio Geo 3 Geologia e Ambiente s.a.s con sede in Legnago - VR Via Frattini n. 48 a firma del Dott. Geol. Mauro Mancini e del dott. Geol. Michele Gruzzoli;
- dichiarazione del tecnico progettista pervenuta in data 27/06/2022 al prot.23206 in merito il recepimento negli elaborati progettuali depositati in data 26/04/2022 al prot.15405 ed in data 27/06/2022 al prot.23206, delle prescrizioni ed indicazione contenute nei succitati pareri tecnici degli Enti interessati;
- Pareri Enti, in particolare:;
 - il parere tecnico del 14/01/2021 (codice documento PNL 12393122) dell'ente gestore servizi di telecomunicazione Telecom Italia;
 - il parere tecnico di Acque Veronesi in merito all'allacciabilità alla rete dell'acquedotto e della fognatura nera rilasciato in data 11/03/2020 prot. n. 5584 al Tecnico Faccincani Riccardo;
 - il parere di competenza sullo studio idraulico da parte del Consorzio di Bonifica Veronese (prot. 1-6729) rilasciato in data 03/06/2021 nostro prot. n. 18821, ai sensi del D.G.R.V. n. 2948/2009 pratica 41666 / 2021;
 - la nota di E-Distribuzione S.p.a. infrastrutture e reti Italia con cui si attesta che la zona oggetto di intervento è elettrificata e che pertanto non serve alcuna opera da parte di E-Distribuzione;
 - il parere del Responsabile del Settore Polizia Municipale;
 - il parere favorevole di competenza sul progetto di fattibilità tecnica ed economica del Settore Servizi Tecnologici – Ecologia e Strade rilasciato in data 18/01/2022;
 - il parere della HERA Luce Srl in merito l'impianto di illuminazione pubblica prot.2577 del 01/04/2021;
 - il parere favorevole di competenza del Servizio Distribuzione Gas rilasciato in data 29/03/2021, prot. n. 10862;
 - il parere del Genio Civile di Verona ai sensi dell'aert.89 del DPR 380/01 pervenuto in data 17/06/2022 al prot.22286;
 - la dichiarazione del tecnico progettista pervenuta in data 27/06/2022 al prot.23206 in merito il recepimento negli elaborati progettuali depositati in data 26/04/2022 al prot.15405 ed in data 27/06/2022 al prot.23206, delle prescrizioni ed indicazione contenute nei succitati pareri tecnici degli Enti interessati;
- Dichiarazione non incidenza VIA;
- il parere n.136 – VFSA del 10/10/2022 della Commissione Vas della Regione Veneto, in merito la Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale del PUA “Green Parck Isarco”, pervenuto al prot. dell'Ente in data 17/10/2022 al prot. 37874;

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



- la Commissione Edilizia Comunale, in data 09/12/2020 ha espresso parere favorevole in merito al suddetto piano;
- 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° 71 del 28/06/2022;
- con referta di pubblicazione n. 1653/2022 del 15/07/2022 è stata comunicata l'avvenuta pubblicazione dal 04/07/2022 al 14/07/2022 all'albo on line, per la quale, come comunicato dal Servizio Protocollo, nei successivi venti (20) giorni non sono pervenute osservazioni/opposizioni
- il Consiglio 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;
- 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;
- il P.U.A. è divenuto efficace ai sensi dell'art. 20 - comma 8 della L.R. n. 11/2004.

RILEVATO INOLTRE CHE:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 02/07/2019 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, tra gli altri, degli accordi Accordo Pubblico/Privato di cui alle “Schede Accordo n.16-17”;
- in data 26/10/2020 rep.46094 ed in data 27/10/2020 rep.46106 del notaio Luca Paolucci di Sona sono stati sottoscritti, tra la Ditta Lottizzante ed il Comune di Sona, gli Accordi di Pianificazione Pubblico/Privato di cui al punto precedente;
- la parte proponente ha depositato in data 11/11/2019 prot.37613 – P.E. URB 2019/004 l'istanza di progetto preliminare/studio di fattibilità dell'opera pubblica come richiesta dal Comune di Sona,



approvata con delibera di Giunta Comunale n. 71 del 28/06/2022 a corresponsione del contributo di sostenibilità relativo i succitati accordi urbanistico pubblico-privato per un importo complessivo delle opere previsto in € 133.315,00, corrispondenti a € 67.720,00 per il comparto A e € 65.595,00 per il Comparto B, la cui realizzazione è assoggettata alla disciplina prevista dal D.Lgs.50/2016, come meglio descritto nei seguenti elaborati:

- Tavola T01- Schema Generale (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);
- Tavola T02 – Schema Impianti (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);
- Preventivo di Spesa e Quadro Economico (*elaborato prot.15405 del 26/04/2022*);

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

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 convengono 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, nonché delle aree oggetto della realizzazione delle opere pubbliche a corresponsione del contributo di sostenibilità, in ragione degli atti di seguito riportati:

- i Signori Faccincani Lucio, Faccincani Riccardo e Righetti Nicola sono divenuti proprietari dei terreni in oggetto censiti al C.T. del Comune di Sona Fg. 23° m.n. 1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637 (ex 1616) in forza dell'atto pubblico di compravendita stipulato in data 08/11/2011 rep. 102715 Notaio Comisso Roberto di Trieste (TS);



- i Signori Mariotti Paola, Mariotti Laura, Mazzi Letizia, Rueger Bernard Ernest, Rueger Jean Marc Michel sono divenuti proprietari del terreno in oggetto censito al C.T. del Comune di Sona Fg. 23° m.n. 1620-1621-1622-1624-1626-1627-1628-1629-1630-16446-1647-1648-1649 (ex 1539 e 1613, 16423 e 1625) in forza dell'atto di successione notaio Marino;

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 LOTTEZZANTE

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 denominato "GREEN PARK ISARCO" – Comparto A e B, nel pieno rispetto del progetto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, dei permessi, autorizzazioni e pareri rilasciati dall'Ente scrivente e da quelli interessati nel procedimento, 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 coordinato per quanto attiene le opere di urbanizzazione previste dai due Comparti A e B ed in modo unitario e solidale per quanto attiene l'opera pubblica del "Parco Urbano".

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.

La Ditta lottizzante 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 scritto all'uopo rilasciato dal Comune.

La Ditta lottizzante si impegna altresì alla realizzazione ed al completamento dell'opera pubblica prevista a "contributo di sostenibilità" 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. 80 del Decreto legislativo 50/2016 e successive modificazioni. Dichiarano altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei soggetti di cui all'art. 80, comma 3 del medesimo Codice dei Contratti.

La Ditta lottizzante dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 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. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 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. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 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. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 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. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 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. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 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 n.16-17 di pianificazione/previsioni del PI, sono i seguenti: Zona C2/b "Espansione residenziale"



- Superficie territoriale: (catastale) mq. 10.595,00 – (reale) mq. 10.652,42
- Superficie fondiaria zona (lotti): mq 5.877,00
- Superficie Coperta max realizzabile – Rc 30%: mq 1.763,10
- Volume edificabile max realizzabile: mc 6.000
- Indice di edificabilità fondiaria: mc./mq. 1,021
- Totale Abitanti insediabili n. 43
- Superficie a parcheggio primario: mq 328,00
- Superficie a verde primario: mq 324,00
- Superficie standard secondari (*in cessione - Parcheggio Via Rubicone e area verde*): mq 653,00
- Superficie strade, piazze marciapiedi e altri spazi pedonali: mq. 141,42
- Area in cessione opera perequativa (*Atto rep.46106/20 e 46094/20 notaio Paolucci*): mq. 3.329,00

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.

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 DELLE 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 ai progetti esecutivi depositati, delle prescrizioni dei vari Enti interessati e del Capitolato Speciale adottato dal Comune di Sona, 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, in accordo con i competenti uffici, anche comunali.

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

- a) marciapiedi con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) spazi di verde destinati a parco compreso di impianto d'irrigazione (*opera da collocare all'interno dell'ambito del parco pubblico oggetto di perequazione*);
- d) allacciamenti rete di fognatura esistente;
- e) allacciamenti rete idrica e rete antincendio esistente;
- f) allacciamenti rete di distribuzione dell'energia elettrica esistente;
- g) allacciamenti rete di distribuzione del gas esistente;
- h) allacciamento rete di pubblica illuminazione esistente;
- i) allacciamento rete telefonica esistente;
- j) di raccolta acque di prima pioggia;
- k) predisposizione rete fibra ottica.

I lavori relativi alla costruzione di cui alle lettere a - b - c - d - e - f - g - h - i - k verranno realizzati in conformità al progetto esecutivo allegato al PUA, come da elaborati grafici presentati in data 26/04/2012 al prot.15405, per un importo complessivo presunto dei lavori risultanti dai computi estimativi prodotti pari a € 135.517,81 escluso Iva (€ 149.069,59 compreso iva) e dovranno rispettare



quanto prescritto dagli Enti competenti, dal capitolato speciale di appalto, nonché nel disciplinare descrittivo e prestazionale.

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.

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 180 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.

Art.8

CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il presente P.U.A., in coerenza con le indicazioni delle vigenti NTO del PI, stabilisce in mq. 645,00 l'area da cedersi gratuitamente al Comune quale standard di urbanizzazione secondario.

L'effettiva cessione gratuita è costituita dai terreni dettagliatamente individuati nei successivi articoli, per una superficie complessiva pari a 653 mq. da individuarsi parte nelle aree inserite nell'ambito del Parco Urbano oggetto dell'opera perequativa e parte nel parcheggio aggiuntivo realizzato su Via Rubicone.

Art.9



ESECUZIONE DELLE OPERE PER CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

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, l'onere dell'esecuzione integrale e fedele delle opere concordate nella delibera di Giunta Comunale n.71 del 28/06/2022 a titolo di “contributo di sostenibilità” per le trasformazioni urbanistiche oggetto del citato accordo di programma ed in particolare:

- Realizzazione del “Parco Urbano”

Tali opere dovranno essere realizzate a totale carico della ditta lottizzante per un importo totale concordato dei lavori pari a € 133.315,00 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 del 18/04/2016 n.50 (Codice degli Appalti).

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, ad iniziare i lavori di cui sopra entro 180 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 176,31 alberi (*pari ad un albero ogni 10 mq di superficie copribile*).

Non essendo individuabili all'interno dell'ambito del PUA idonee aree finalizzate alla piantumazione prescritta, il costo della stessa pari a € € 1.835,38, 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. _____.

Non essendo inoltre possibile reperire all'interno dell'ambito del PUA idonee aree da destinarsi a Standard di Verde Aggiuntivo, come previsto dalle vigenti NTO del Piano degli interventi, la Ditta lottizzante monetizza l'importo di € 15.083,98, corrispondente a mq 129 di aree di standard come da versamento effettuato in data _____ con reversale n. _____.

Art.11

CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione **per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria** è costituita da polizze fidejussorie per i due diversi comparti A e B "a prima richiesta", bancaria o assicurativa, con scadenza minima di 5 (cinque) anni dalla data di decorrenza, rilasciata da banche o istituti a ciò espressamente autorizzati e accettata dal Comune per complessivi € 149.069,59 pari cioè all'importo presunto dei lavori risultanti dai computi metrici estimativi allegati al presente PUA, comprensivo di IVA.

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. 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 dai due diversi Comparti A e B , autorizzando l'Ente a disporre delle polizze fideiussorie per il completamento dei lavori eventualmente riguardanti anche solo uno dei due comparti costituenti l'ambito.

Qualora la Ditta lottizzante lo richiedesse, è fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione di concedere la riduzione e/o il parziale svincolo della predette fideiussioni in proporzione all'importo dei lavori parzialmente eseguiti, purché corrispondenti a stralci funzionali, previo ottenimento del corrispondente collaudo funzionale parziale delle opere del cui importo la stessa richiedesse lo svincolo.

Art.12

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

A garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione sono state costituite polizze fideiussorie "a prima richiesta", bancaria o assicurativa, con scadenza minima di 5 (cinque) anni



dalla data di decorrenza, rilasciate da istituti assicurativi a ciò espressamente autorizzati e accettata dal Comune per € 133.315,00 pari cioè **all'importo concordato per l'esecuzione dei lavori a titolo di "contributo di sostenibilità"** negli accordi di pianificazione Pubblico/Privato n.16-17 e definiti con atti rep.46094/20 e rep. 46106/20 del notaio Luca Paolucci di Sona.

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 il Parco Urbano previste a contributo di sostenibilità, 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 e/o per contributo di sostenibilità previste dalla presente convenzione, il Sindaco 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 Sindaco potrà revocare il Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art.14

ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (DEROGATE DAL CODICE DEGLI APPALTI)

La Ditta lottizzante si impegna a terminare completamente, tra le diverse proprietà, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dei Comparti A e B previste dalla presente convenzione entro i termini stabiliti dai relativi Permessi 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 dei marciapiedi, dei parcheggi, di tutti i servizi tecnologici (predisposizioni allacciamenti alla rete di fognatura, alla rete idrica, alla rete antincendio, alla rete di distribuzione dell'energia elettrica con eventuali opere murarie, alla rete di distribuzione del gas, esecuzione della rete di pubblica illuminazione, allacciamenti alla 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 messa in funzione, predisposizione della rete fibra ottica) di tutte le opere per la mobilità; 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 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. 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 adottate dal Comune di Sona (VR). 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 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 pubbliche relative il Parco Urbano, oggetto del contributo di sostenibilità/perequativo previste dalla presente convenzione entro i medesimi termini previsti per l'attuazione delle opere di urbanizzazione del PUA.

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 50/2016 e s.m.i.

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 previste, il Comune sarà autorizzato a provvedere direttamente 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 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 allegate al presente atto. 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 e sostenibilità 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

VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOSTENIBILITA' – PROCEDURA APPLICABILE

La Ditta lottizzante, 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 al lordo dell'IVA, è complessivamente pari ad € 282.384,59 così articolato:

- Importo delle opere di **urbanizzazione primaria funzionali all'intervento** € 149.069,59
- Importo delle opere di **sostenibilità e/o contributo perequativo** € 133.315,00

La Ditta lottizzante, dà atto che il valore complessivo delle opere di cui al comma 1 – qualunque esse siano – non raggiunge la soglia comunitaria, calcolata ai sensi dell'articolo 35, comma 9, d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, e pertanto, **esclusivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento**, si avvale della deroga di cui all'articolo 16, comma 2 bis, d.P.R. n. 380 del 2001.

Art.18

PROGETTO DEFINITIVO DELL'OPERA PUBBLICA, RUP E PROCEDURA APPLICABILE

La Ditta lottizzante, dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente articolo” Valore delle Opere di Urbanizzazione e Sostenibilita' – Procedura Applicabile” **la realizzazione delle opere pubbliche 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. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.

La Ditta lottizzante, pertanto in qualità di stazione appaltante, dovrà formalmente nominare il responsabile del procedimento (RUP) delle predette opere ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs.n. 50/2016.



La Ditta lottizzante dà atto che relativamente alle opere di sostenibilità con la deliberazione di approvazione del PUA è stato approvato il progetto corrispondente al primo livello di fattibilità tecnica ed economica, costituito dai seguenti elaborati presentati in data 26/04/2022 con prot.15405:

- Tav.T01- Schema Generale;
- Tav.T02- Schema Impianti;
- Relazione Tecnica;
- Preventivo di Spesa;
- Quadro economico

La Ditta lottizzante, si impegna a definire il progetto definitivo/esecutivo, secondo quanto previsto dal Codice.

Art.19

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. 50/2016;
- b) redige, in conformità alle disposizioni dell'art. 23/c. 7 opp/c.8 D.Lgs.n. 50/2016 gli elaborati del progetto di definitivo / opp. 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. 26 del D. Lgs.n. 50/2016. 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 fideiussione 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. 50/2016.
- 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.20

MANUTENZIONE AREE VERDI E STRADALI E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE

Per tutto il periodo antecedente il collaudo, le aree di circolazione mantengono la qualifica di "strade private".

L'eventuale apposizione di targhe di denominazioni stradali e dei numeri civici, non muta quindi la condizione delle strade.

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

L'obbligo di manutenzione per le aree di cui si promette la cessione resterà a carico della Ditta lottizzante, successori ed aventi causa, fino a che il Comune non avrà disposto con apposita determinazione del Responsabile del competente Ufficio, la "presa in consegna" delle aree e delle opere al Comune.

La "presa in consegna" delle opere potrà comunque avvenire solo in seguito all'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione del PUA.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi in cessione nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione, rimarranno a carico della Ditta lottizzante fino alla cessione dell'area e della consegna delle opere al Comune, che avverrà a seguito dell'approvazione del collaudo e della formale consegna delle aree e delle opere. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Ditta lottizzante, restandone esente il Comune di Sona.

Nel caso di cantieri di fabbricati interni al P.U.A. in corso di ultimazione, prima del collaudo definitivo, 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 €. _____ 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.

La Ditta lottizzante rimarrà comunque responsabile sotto il profilo civile e penale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione fino alla data di approvazione del collaudo ed alla “presa in consegna” delle opere stesse ed inoltre avrà l'obbligo di apporre e mantenere efficiente la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in conformità con il vigente codice della strada.

Art.21

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.

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, come precedentemente definito.

Art.22

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.23

CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA



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, identificate al Catasto Terreni del Comune di Sona come segue:

FOGLIO	N° MAPPALE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE
23	1633	162	Verde Primario
23	1631	163	Parcheggio Primario
23	1637	20	Strade

ricadenti all'interno del Comparto A - di proprietà dei Sig.ri Faccincani Riccardo, Lucio e Righetti Nicola

FOGLIO	N° MAPPALE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE
23	1628	162	Verde Primario
23	1630	145	Parcheggio Primario
23	1620	110	Allargamento stradale
23	1621	80	Marciapiede

ricadenti all'interno del Comparto B - di proprietà dei Sig.ri Mariotti Laura, Paola, Mazzi Letizia, Rueger Bernard Ernest, Jean Marc Michel

come risultano dal tipo di frazionamento n. 2021/38131 approvato dall'U.T.E. in data 25/03/2021 e 2022/58875 approvato dall'U.T.E. in data 26/04/2022 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.

Restano comunque fermi gli obblighi assunti dalla Ditta lottizzante ai sensi del precedente articolo “manutenzione aree a verde e stradali e circolazioni su di esse”.

Art.24

CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE 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 secondaria, identificate al Catasto Terreni del Comune di Sona come segue:

FOGLIO	N° MAPPALE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE
23	1632	328	Verde

ricadenti all'interno del Comparto A - di proprietà dei Sig.ri Faccincani Riccardo, Lucio e Righetti Nicola

FOGLIO	N° MAPPALE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE
23	1629	224	Verde
23	1622	101	Parcheggio Secondario

ricadenti all'interno del Comparto B - di proprietà dei Sig.ri Mariotti Laura, Paola, Mazzi Letizia, Rueger Bernard Ernest, Jean Marc Michel



come risultano dal tipo di frazionamento n. 2021/38131 approvato dall'U.T.E. in data 25/03/2021 e 2022/58875 approvato dall'U.T.E. in data 26/04/2022 e che in copia, previa sottoscrizione della Parte e controfirma di me Notaio, al presente atto si allega al presente atto.

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.

Restano comunque fermi gli obblighi assunti dalla Ditta lottizzante ai sensi del precedente articolo “manutenzione aree a verde e stradali e circolazioni su di esse”.

Art.25

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 € 135.517,81 al netto dell'IVA

b) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

- opere in parte previste in cessione mq.653 (*verde+parcheggio secondario*), come meglio descritti ai precedenti articoli, ed in parte oggetto di monetizzazione mq.129 (*verde aggiuntivo*) corrispondenti ad una superficie complessiva di mq.782 per un valore di € 91.439,26 stabilito decondo le vigenti tabelle comunali.



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 allegata al PUA.

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.

Art.26

ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

La Ditta lottizzante assume specifico impegno di trasmettere ad ogni loro avente causa a qualsiasi titolo gli obblighi, semprechè siano trasferibili, da essi 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.27

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 G.C. n. _____ del _____ come previsto dall'art. 20, comma 8 della sopracitata L.R. 11/2004.

Prima della scadenza del termine decennale, previa domanda di proroga documentata e motivata del Ditta lottizzante avente titolo, 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.

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.



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 collaudate almeno in corso d'opera.

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.28

ENTRATA IN VIGORE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

L'approvazione di nuovi strumenti urbanistici e/o di sue varianti comporterà la decadenza del presente piano urbanistico attuativo (PUA) limitatamente alle parti con essi incompatibili, salvo che i relativi lavori, già convenzionati, siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

Art.29



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.30

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.31

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.