

COMUNE DI VERONA	MAXI DI s.r.l.	PROVINCIA DI VERONA
------------------------	----------------	---------------------------

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE CON DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI (IN PARTE ESEGUITA CON P.E. n. 06.03/000875 INIZIO LAVORI Prot. 27399 del 06.02.2012 e FINE LAVORI DEMOLIZIONI Prot. 107408 del 11.05.2012).
IN CORSO VENEZIA, VERONA

PROVVEDIMENTO	Richiesta di Permesso di Costruire Deroga ai sensi del D.P.R. 380/01, Art. 14	R2
TAVOLA	BOZZA DI CONVENZIONE	

Proprietà
MAXI DI s.r.l.

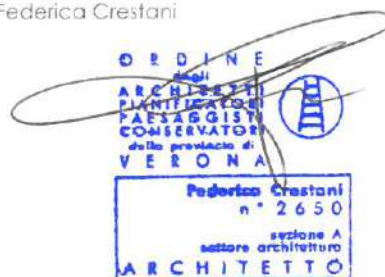
MAXI DI s.r.l.

Studio tecnico



Direzione e Coordinamento:
Dott. Paolo Crestani

Progettazione:
Arch. Federica Crestani



Collaborazione:
Ing. Andrea Altamura

Data 08/03/2019

Elaborato 175D_AA01v04_R2

- Il presente disegno è di proprietà della PROGEIM ENGINEERING S.r.l. che tutelerà i propri diritti a termine di legge - Diffusione e riproduzione riservati in conformità alle leggi vigenti

**CONVENZIONE ACCESSIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
E IN DEROGA**

“EX ALBI” Corso VENEZIA - VERONA

ex art. 14, comma 1-bis, e 28-bis D.P.R. n. 380/2001

L'anno duemiladiciotto il giorno ***** del mese di *****

Tra

VOLTERRA Ing. Franco FRANCO, nato a Verona (VR) il 07 novembre 1957, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente rappresentato, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente della Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP - Ambito Area di Gestione del Territorio ed in rappresentanza del **"COMUNE DI VERONA"** con sede in Verona alla Piazza Brà n. 1, Codice Fiscale 00215150236, a quest'atto autorizzato ai sensi dell'art. 107 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, dell'art. 80 dello Statuto Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 194 del 10.10.1991 ed in esecuzione della Delibera della Giunta Comunale n. 10 del 21.01.2016, nonché del Decreto del Sindaco n. 436 del 3.09.2018.

e

la Società a responsabilità limitata denominata **"MAXI DI S.R.L."** - con unico socio - con sede in Belfiore (VR), Viale del Lavoro n. 20; capitale sociale di Euro xxxxxxxx (xxxxxxx), interamente sottoscritto e versato; Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione alla Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese di Verona: 00542090238; n.ro VR - 142404 del R.E.A.; Società di diritto italiano costituita in Italia, rappresentata dal sig. **Brendolan Renato**, nato a San Bonifacio (VR) il 14 febbraio 1942, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione - munito di tutti i poteri all'uopo necessari a mente del vigente Statuto sociale; in seguito denominata nel presente atto "Soggetto Attuatore".

premesse che

- a) il Soggetto Attuatore è proprietario a Verona in Corso Venezia, di un'area denominata "ex Albi", catastalmente distinta nel foglio 214 (ex Sezione C Foglio 5) mappali n. 393,394,649,396 e 397 di complessivi mq. 7.031,00; il Soggetto Attuatore ha presentato una diversa forma di riqualificazione e riconversione dell'area denominata "ex ALBI", incentrata su un intervento di costruzione di un fabbricato ad uso commerciale.
- b) tale iniziativa propone la parziale riqualificazione e recupero degli edifici esistenti con modifica della loro destinazione d'uso e può pertanto essere veicolata con lo strumento introdotto all'art. 14, comma 1-bis, D.P.R. n. 380/2001 (D.l. n. 133/2014, convertito dalla legge n. 164/2014), in base al quale *"Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni"*;
- c) la proposta è stata pertanto presentata in termini coi contenuti amministrativi di istanza di rilascio di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001 al Comune di Verona - Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP in data 03/08/2017 n. 240218 P.G. e n. 06.03/007004/2017 di fascicolo, munita anche di apposito schema di convenzione accessiva per regolare gli annessi impegni di interesse pubblico e di urbanizzazione in relazione a quanto previsto dall'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, pure introdotto dal ricordato d.l. n. 133/2014 (art. 17, comma 1), secondo il quale, laddove le esigenze di urbanizzazione, come nella specie, possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, il permesso di costruire può essere convenzionato sulla base di uno schema approvato dal Consiglio comunale specificante gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi;

- d) il ricavo di destinazioni diverse da quelle attuali determina la necessaria corresponsione del contributo di sostenibilità ad esse commisurabile, secondo quanto previsto dal Piano degli Interventi (artt. 5 e 57 NTO);
- e) l'area dell'intervento proposto rientra nella categoria funzionale UT3 (Produttivo-Direzionale) dell'art. 13 delle NTO del PI vigente;
- f) l'intervento a destinazione commerciale proposto rientra nella categoria funzionale UT2/1.2 dell'art. 13 delle NTO del PI vigente e pertanto necessita un cambio di destinazioni d'uso fra diverse categorie per la superficie;
- g) in precedenza, parte dell'edificio esistente (mq 5.296,60) era già stato oggetto di destinazione commerciale autorizzata per una superficie complessiva pari a mq 800,00;
- h) sull'ambito in oggetto, erano già stati rilasciati i seguenti permessi di costruire (attualmente decaduti) :
- 1 – PdC n. 06.03/008514/2010 rilasciato il 23/11/2011, avente per oggetto la “realizzazione di un nuovo complesso residenziale/commerciale previa demolizione di edifici esistenti”; inizio lavori denunciato il 06/02/2012 con esecuzione della demolizione degli edifici esistenti;
 - 2 – PdC n. 06.03/003945/2014 rilasciato il 28/05/2015, avente per oggetto la “realizzazione di un nuovo complesso residenziale e commerciale con demolizione dei fabbricati esistenti”; in tale permesso, la Ditta Committente si è avvalsa dell'ampliamento previsto dall'art. 3 LRV 14/2009 (c.d. Piano Casa);
- i) L'intervento proposto prevede la parziale ricostruzione della volumetria originaria per la realizzazione di un unico fabbricato ad uso commerciale di circa a mq 2.198,00 di superficie coperta, avente una superficie di vendita massima non superiore a mq 1.500;
- j) Ai sensi dell'art. 157 delle NTO del PI vigente il cambio d'uso per mq. 1.398 (mq. 2.198 di progetto – 800 mq. dell'esistente) deve essere sostenuto dal contributo di sostenibilità per un valore pari ad € 130,00 per mq, al lordo della riduzione del 15% prevista al punto 10 dell'art. 157 medesimo per interventi di riqualificazione urbanistica con ristrutturazione o sostituzione degli edifici, il tutto per un importo complessivo di € 154.479,00;
- k) il Comune di Verona ritiene possibile che il suddetto contributo di sostenibilità sia riconosciuto in tutto dal soggetto Attuatore in opere di sostenibilità esterne funzionalmente opportune, anziché in denaro;
- l) il Comune di Verona ha nel frattempo anche individuato dette opere esterne e il Soggetto Attuatore ha dato la propria disponibilità a realizzarle a scomputo del contributo di sostenibilità dovuto e con rinuncia a congruagli nel caso in cui il loro valore al collaudo risulti superiore al contributo stesso;
- m) Il progetto proposto si compone di due ambiti di intervento:
- Il primo definito come “**OPERE EDILIZIE**” prevede la costruzione del fabbricato ad uso commerciale con relative opere di urbanizzazione a standard a parcheggio P2 di pertinenza, l'allargamento della via Fiumicello e la realizzazione di un marciapiede lato sud dell'ambito;
 - Il secondo definito come “**OPERE DI SOSTENIBILITA'**” prevede la riqualificazione di un tratto di viale Venezia con il collegamento con la via Quattro Stagioni e la relativa rotatoria di intersezione, a compensazione del contributo di sostenibilità pari a € 154.479,00 previsto dall'art. 157 delle NTO del PI vigente.
- n) allo stato, pertanto, e salvo verifica finale al collaudo, il progetto prevede e comporta che il Soggetto Attuatore realizzi opere di opere di sostenibilità per valori superiori a quello derivante dall'applicazione dell'art. 157 NTO del PI;
- o) il Consiglio comunale, con deliberazione n. 34/2015 e divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha approvato la convenzione-tipo ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001;
- p) lo schema della presente convenzione è stato elaborato dalle parti seguendo le linee generali di tale convenzione-tipo, con ogni modifica e adeguamento necessario al caso particolare di specie;
- q) la presente convenzione disciplina, oltre alle opere di urbanizzazione, anche l'opera di sostenibilità;

tutto ciò premesso e considerato, le parti come sopra costituite convengono stipulano quanto segue

Art. 1 - Premessa e oggetto della convenzione

1.1. Le premesse, unitamente agli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale, nonché principio di interpretazione, della presente convenzione.

1.2. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate in concomitanza con l'intervento edilizio privato, secondo quanto previsto dalla presente convenzione e dai progetti ad essa allegati ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001.

1.3. Le opere di sostenibilità indicate negli elaborati progettuali di fattibilità, saranno realizzate, a scomputo del relativo contributo, secondo progettazione definitiva ed esecutiva come definite nei successivi articoli della presente convenzione.

1.4 Sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti elaborati progettuali del Permesso di Costruire, ben noti alle parti e che restano depositati agli atti del Comune di Verona al fascicolo informatico n. 06.03/007004/2017:

1. Progetto edilizio:

- Tav. 1 – Inquadramento urbanistico - prima delle demolizioni;
- Tav. 1a – Inquadramento urbanistico - dopo le demolizioni;
- Tav. 2 – Verifica legittimità volumi demoliti;
- Tav. 2a – Destinazioni d'uso preesistenti - nuove demolizioni;
- Tav. 3 – Planivolumetrico - dimostrazione superfici;
- Tav. 4 – Opere edilizie/sostenibilità - dimostrazione proprietà;
- Tav. 5 – Sovrapposizione opere di sostenibilità con Piano Interventi;
- Tav. 6 – OO.UU. - standard;
- Tav. 7 – Pianta piano terra - scala 1:200;
- Tav. 8 – Pianta piano terra;
- Tav. 9 – Pianta piano copertura;
- Tav. 10 – Prospetti e sezione;
- Tav. 11 – OO.UU.
- Doc. R1 – Relazione tecnica.

2. Progetto di fattibilità viabilistica:

- Doc. 0 - Elenco elaborati;
- Doc. 1 - Relazione tecnico-illustrativa;
- Tav. 2.01 - Corografia;
- Tav. 2.02 - Inquadramento urbanistico;
- Tav. 2.03 - Rilievo plano-altimetrico e documentazione fotografica;
- Tav. 2.04 - Planimetria di progetto e comparativa;
- Tav. 2.05 - Planimetria segnaletica verticale;
- Tav. 2.06 - Sezioni tipologiche;
- Tav. 2.07 - Particolari costruttivi;

- Doc. 3 - Prime indicazioni tutela e sicurezza;
- Doc. 4 - Calcolo sommario della spesa;
- Doc. 5 - Quadro economico.

3. Studio del traffico:

- Doc. 0 - Elenco elaborati;
- Doc. 1 - Relazione tecnica;
- Doc. 2 - Allegati A+B;
- Doc. 2 - Allegati C.

Art. 2 - Dichiarazioni del Soggetto Attuatore

2.1. Il Soggetto Attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di avere la piena e libera disponibilità contrattuale delle aree oggetto della presente Convenzione, e che sui suddetti beni immobili in proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti amministrativi in materia ambientale o giudiziari, servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire l'attuazione di quanto previsto riguardo ad essi dalla presente Convenzione:

mappale n. 393	mq.	18,00
mappale n. 394	mq.	3,00
mappale n. 396	mq.	190,00
mappale n. 397	mq.	144,00
mappale n. 649	mq.	6.676,00
Sommano	mq	7.031,00

2.2. La presente Convenzione regola e prevede altresì interventi sulle aree di proprietà comunale elencate negli elaborati progettuali. Tali aree dovranno essere in pieno possesso del Comune al fine di permettere la realizzazione della nuova attività commerciale di progetto ed essere contestualmente messe a disposizione per l'esecuzione dell'opera di sostenibilità di seguito meglio descritta.

2.3. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a dare esecuzione al progetto (acquisito al protocollo comunale al n. 240218/2017 P.G.), in conformità al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Verona - Direzione Attività Edilizia – SUAP-SUEP ed alle eventuali successive varianti che verranno assentite dal Comune o sottoposte al regime della Segnalazione di Inizio attività, nonché alla realizzazione delle opere di sostenibilità come meglio evidenziate nei successivi articoli.

Art. 3 - Opere di Urbanizzazione – Ambito OPERE EDILIZIE

3.1. Il Soggetto Attuatore assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, e a scomputo del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto, secondo le modalità di cui all'art. 5, delle opere di urbanizzazione primaria di cui al progetto allegato, segnatamente:

- | | |
|--|------------|
| A. parcheggi P2 con vincolo di uso pubblico per | mq 1099,00 |
| B. allargamento della sede stradale di via Fiumicello, da cedere per | mq. 156,00 |
| C. marciapiede lato sud dell'ambito, da cedere per | mq 123,00 |

Il Proponente si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al COMUNE DI VERONA le aree di sua proprietà destinate a allargamento stradale di via Fiumicello e al percorso pedonale prospiciente il fabbricato su viale Venezia lato sud dell'ambito, come risulta dagli elaborati allegati. In particolare le superfici da cedere da parte del Proponente risultano essere paria a mq 279,00.

Le parti danno atto sin da ora che tali superfici potranno essere rettificare in sede di cessione definitiva, in conformità ai tipi di frazionamento che verranno redatti.

Relativamente alle aree da vincolare ad uso pubblico quale parcheggio urbanistico P2, le parti danno atto sin da ora che tali superfici potranno essere rettificare in sede di realizzazione ed individuazione catastale, fermo restando che le stesse non dovranno comunque essere minori agli standard minimi fissati dalla legge in relazione all'intervento.

3.2. Il Soggetto Attuatore assume inoltre l'onere dell'esecuzione, a totale proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciamento ai servizi pubblici esistenti quali:

- a) fognature;
- b) rete idrica;
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) pubblica illuminazione zona nuovi parcheggi.

3.3. La manutenzione delle aree e delle opere indicate al punto 3.1 lettera A, in quanto vincolate a uso pubblico, saranno a carico del Soggetto Attuatore e di seguito dei suoi aventi causa.

3.4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in via diretta e senza applicazione del D.Lgs. n. 50/2016. In particolare, le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto:

- che le opere di urbanizzazione primaria previste, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016, sono funzionali e/o conseguenti all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;
- per l'effetto, trova applicazione l'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001, stante il disposto dell'art. 37, comma 4, del D.Lgs. n. 50/2016.

3.5. La progettazione è stata elaborata a cura e spese e nell'esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, in conformità alle disposizioni che la regolano, nel rispetto delle determinazioni delle conferenze istruttorie o dei pareri acquisiti dai settori ed enti gestori dei pubblici servizi competenti e o dalle altre Amministrazioni interessate, nonché delle prescrizioni stabilite dal Comune nel corso del procedimento.

3.6. Le aree a parcheggio P2, saranno regolamentate nell'apertura giornaliera da 1 ora prima dell'apertura dell'attività fino a 1 ora dopo la chiusura dell'attività alle seguenti condizioni :

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni responsabilità in merito alla gestione dei sistemi di chiusura e regolamentazione degli accessi dell'area interessata saranno a carico in perpetuo dei Soggetti Attuatori e futuri aventi causa;
- b) su ogni cancello di accesso deve essere apposto un cartello riportante una scritta di questo tenore: "cortile/area di uso pubblico aperto dalle ore ____ alle ore ____";
- c) sull'area e sui cancelli di accesso, siano posizionati appositi cartelli indicanti che si tratta di parcheggio pubblico aperto a tutti;
- d) la manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi P2, rimanga a carico perpetuo del soggetto attuatore e futuri aventi causa

Una diversa regolamentazione della gestione del parcheggio potrà essere oggetto di specifica convenzione approvata dalla Giunta comunale.

Art. 4 - Esecuzione opere di urbanizzazione complementari

4.1. Le opere di urbanizzazione la cui gestione compete ad AGSM Verona s.p.a., in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale, saranno oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte di AGSM Verona s.p.a. nei seguenti casi:

- impianti del gas metano per le parti all'esterno dell'ambito del lotto;
- impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito del lotto;
- impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito del lotto;
- interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.

4.2. Per le opere non direttamente realizzate resta l'obbligo di AGSM Verona s.p.a. di effettuare la verifica tecnica con oneri a carico del privato secondo tariffe fissate, nel rispetto dei principi di proporzionalità, equità e trasparenza, ovvero secondo tariffe fissate da disposizioni normative.

4.3. Per le opere di urbanizzazione la cui gestione compete ad Acque Veronesi, l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Referente Lavori di Acque Veronesi con almeno 15 giorni di anticipo utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente.

Inoltre Acque Veronesi, successivamente alla realizzazione delle reti, effettuerà le seguenti operazioni:

- igienizzazione, potabilizzazione e messa in esercizio della rete idrica;
- verifica tecnica della rete fognaria.

I costi delle suddette operazioni sono a carico del Soggetto Attuatore e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente. La trasmissione della richiesta dovrà avvenire secondo le modalità previste dall'Ente. Dovranno inoltre essere consegnati all'ufficio referente gli elaborati grafici in formato ".shp" (shape file) per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

4.4. Il Proponente s'impegna a realizzare a propria totale cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione, indicate all'art. 3, in conformità al progetto approvato, alle prescrizioni del Capitolato Estimativo ed alle prescrizioni che verranno poste dagli enti ed uffici competenti alla successiva gestione:

- Allacciamento fognatura
- Allacciamento acquedotto
- Rete energia elettrica
- Rete telefonica

- Allargamento stradale Via Fiumicello
- Marciapiede Via Fiumicello
- Marciapiede lato sud dell'ambito prospiciente Viale Venezia
- Parcheggio P2

I progetti esecutivi delle opere, fatto salvo l'ottenimento del prescritto Permesso di Costruire, dovranno essere approvati dagli Uffici competenti degli Enti che dovranno successivamente gestirli.

Sulle aree cedute è fatto divieto di apporre impianti di qualsiasi natura che possano ostacolare la visibilità del punto commerciale da realizzare nell'ambito di intervento.

Art. 5 - Oneri di urbanizzazione

5.1. Gli importi dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione e ai relativi allegati progettuali sono scomputabili dal contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti per l'intervento, nella misura indicata analiticamente nell'allegato computo metrico, salvo verifica a consuntivo ai sensi del seguente punto 5.2. In particolare:

1. il Soggetto Attuatore avrà diritto allo scomputo integrale dall'importo del contributo di costruzione (art. 16 DPR 380/2001 - quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) fino all'ammontare dello stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal collaudo, importo qui preventivato in Euro 72.800,00 (settantaduemilaottocento,00 euro) derivante dalle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3;
2. è ammessa la compensazione fra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard ai sensi dell'art. 31 comma 11 della legge regionale n. 11/2004;
3. il valore delle opere di urbanizzazione eventualmente eccedente il contributo tabellare dovuto non darà luogo a conguagli di sorta a favore del Soggetto Attuatore;

5.2. Nel certificato di collaudo, il collaudatore approverà anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dal contributo di costruzione e di sostenibilità, effettivamente riconoscibili.

5.3. Una volta certificate le somme scomputabili come sopra, si procederà entro 30 giorni ai relativi eventuali conguagli, se a carico del Soggetto Attuatore. Sono in ogni caso esclusi i conguagli a carico del Comune.

5.4. Il costo complessivo delle opere di cui al precedente art. 5, relativamente alle opere di urbanizzazione a carico del Proponente ammonta a Euro 72.800,00 (settantaduemilaottocento,00 euro).

Art. 6 - Vincolo sulle aree di urbanizzazione primaria e di uso pubblico

6.1. Il Soggetto Attuatore sin d'ora si impegna a costituire a favore del Comune di Verona un vincolo di destinazione di uso pubblico sulle aree da adibire a parcheggi pubblici P2 di cui all'art. 3.1. lettera A e meglio individuate nelle tavole di progetto allegate al permesso di costruire, e nelle eventuali successive varianti che saranno assentite dal Comune.

6.2. I predetti impegni alla costituzione dei vincoli di uso pubblico dovranno essere tradotti in atto pubblico registrato e trascritto dopo i necessari frazionamenti ed in ogni caso prima della presentazione della SCIA di agibilità, ancorché parziale.

6.3. Le superfici da vincolare all'uso pubblico potranno variare minimamente per esigenze esecutive e in funzione della effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a parcheggio pubblico P2 non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle individuate nelle tavole di progetto allegate al permesso di costruire.

6.4. Per le aree private ad uso pubblico il soggetto attuatore assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree, nonché le spese di posa, allacciamento alla rete e la fornitura dell'acqua e della pubblica illuminazione sono a carico del lottizzante.

6.5. Per le aree e le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3.1 alle lettere B e C da cedere al Comune, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore o avente causa fino al momento della cessione o al più tardi fino al 60° giorno successivo all'approvazione del relativo collaudo.

Art. 7 - Garanzia relativa alle opere di urbanizzazione primaria

7.1. A garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione diversi da quello di cui all'art. 10, il Soggetto Attuatore allega alla presente fideiussione bancaria / assicurativa n. _____ rilasciata da _____ di importo pari a €. 72.800,00 + IVA (euro

settantaduemilaottocento,00+IVA) conformemente ai valori desunti dal computo metrico allegato al progetto.

7.2. Il Soggetto Attuatore dà atto che la garanzia suddetta sarà prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, compreso qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

7.3. La garanzia avrà durata non inferiore a quella dei lavori di urbanizzazione, a far data dalla consegna del relativo titolo abilitativo, e conterrà una clausola di estensione di efficacia fino all'autorizzazione allo svincolo da parte del Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi di urbanizzazione primaria assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione, compresa la cessione gratuita delle aree di cui all'art. 3.1 alle lettere B e C.

7.4. Il Soggetto Attuatore sin d'ora dà atto che in caso di inadempienza agli obblighi qui assunti il Comune potrà provvedere all'escussione, anche parziale (in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze accertate), della garanzia, in conformità con le disposizioni della presente Convenzione.

7.5. Per le ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore sin d'ora autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovesse effettuare.

7.6. Qualora il Soggetto Attuatore, nonostante la notifica dell'atto di messa in mora contenente un congruo termine per adempiere agli obblighi previsti dalla presente Convenzione, non vi provveda, il Comune avrà facoltà di provvedere all'esecuzione d'ufficio, anche mediante l'intervento dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Art. 8 - Fine lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione

8.1. Le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera, le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

8.2. Il Soggetto Attuatore si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore. Il Comune, nel rispetto delle proprie procedure, ed entro 60 giorni dalla richiesta di designazione salvo cause di forza maggiore, designa con determina dirigenziale il professionista in possesso delle idonee competenze. Il Soggetto Attuatore, nei successivi 30 giorni, affida l'incarico secondo le modalità contrattuali stabilite dall'Ente e trasmette copia del contratto al Comune. In mancanza vi provvede sostitutivamente il Comune, trattenendo l'importo necessario dalla garanzia di cui al precedente art. 7.

8.3. I costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione non sono inseriti tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

8.4. La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma del Direttore Lavori.

8.5. Alla suddetta comunicazione di fine lavori il Soggetto Attuatore allega gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione DWG, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti e necessarie verifiche.

8.6. Nel certificato di collaudo il collaudatore verifica anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari dovuti.

8.7. Il collaudo deve attestare la regolare esecuzione delle opere in esso contemplate rispetto al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

8.8. Dopo 30 giorni - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di comunicazione di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo finale trasmettendolo al Soggetto Attuatore ed alla Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP per la determina Dirigenziale di approvazione che dovrà avvenire entro e non oltre i 60 gg successivi.

8.9. Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino degli eventuali difetti costruttivi riscontrati.

8.10. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore; il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della garanzia.

8.11. Tutte le aree e gli immobili sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite al Comune o vincolate ad uso pubblico, a titolo gratuito e con rogito notarile a cura e spese del Soggetto Attuatore, entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo e comunque successivamente alla comunicazione di fine lavori.

A tal fine Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (marciapiedi, parcheggi).

8.12. Le spese fiscali, dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree e degli immobili al Comune sono a carico del Soggetto Attuatore.

8.13. Con l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita delle aree di cui all'art. 3.1 alle lettere B e C, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi non definiti, connessi con gli obblighi posti a carico del Soggetto Attuatore con la presente convenzione.

8.14. Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3.1 alle lettere B e C possono essere soggette a certificato di regolare esecuzione (ex art. 237 D.P.R. 207/2010) in alternativa al procedimento di collaudo come sopra indicato; in tal caso, in corso d'opera sarà effettuato il collaudo funzionale dei sottoservizi al fine della successiva presa in carico da parte degli enti gestori delle reti.

Art. 9 – Contaminazioni ambientali e bonifiche

9.1. Il soggetto attuatore si impegna ad eseguire le indagini geologiche e geotecniche sugli immobili compresi nell'ambito di intervento e su quelli di sedime dell'opera pubblica per garantire che il sito non sia contaminato ai sensi del Dlgs. 152/2006 e seguenti.

9.2. In ogni caso, la certificazione che precede costituisce documento essenziale e non derogabile per il collaudo e la presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione.

9.3. In eccezione agli impegni che precedono è sempre consentito, sulla base delle previsioni di legge e di indicazioni delle autorità competenti, il rilascio di titoli edilizi inerenti o conseguenti agli interventi ambientali sopra richiamati e l'esecuzione dei relativi lavori.

Art. 10 - Opere da realizzare in conto contributo di sostenibilità – Ambito OPERE DI SOSTENIBILITA'

10.1. Il contributo di sostenibilità correlato ai nuovi spazi commerciali di progetto in aggiunta a quelli esistenti per mq. 1.398 di SUL, da corrispondere al Comune di Verona in applicazione dell'art. 157 NTO del PI, è pari a € 181.740,00- al lordo della riduzione del 15% prevista al punto 10 dell'art. 157 medesimo per interventi di riqualificazione urbanistica con ristrutturazione o sostituzione degli edifici.

Pertanto, il contributo netto di sostenibilità dovuto in relazione alla destinazione di cui al progetto in atti è pari a complessivi € 154.479,00.

10.2. In luogo della corresponsione in denaro del contributo di sostenibilità come sopra imputato e quantificato, il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a scomputo del contributo di sostenibilità dovuto l'opera di seguito indicata e meglio identificate negli elaborati progettuali di fattibilità prodotto con il progetto edilizio, il cui valore unitario e complessivo stimato è indicato nel Quadro sinottico di spesa:

- Realizzazione di una rotatoria stradale nell'incrocio di Viale Venezia con via Quattro Stagioni e relative opere collegate;

10.3. Resta inteso che il costo dell'opera di sostenibilità potrà anche superare l'importo del contributo di sostenibilità dovuto senza che al Soggetto Attuatore competano conguagli o diritti di sorta.

Art. 11 – Norme applicabili alla progettazione e alla realizzazione delle opere di sostenibilità. Nomina e compiti del RUP – Ambito OPERE DI SOSTENIBILITA'

11.1. L'intervento ex art. 14 del DPR 380/2001, di cui alla presente convenzione prevede la realizzazione da parte del Soggetto Attuatore di un'opera pubblica, all'interno dell'ambito di "OPERE DI SOSTENIBILITA'", in conto contribuito di sostenibilità di cui al precedente art. 10.2. La realizzazione di tale opera è assoggettata alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici (d.lgs. n. 50/2016).

11.2. Il Soggetto Attuatore in qualità di "Altro soggetto aggiudicatore" ai sensi e per gli effetti del D.Lgs n. 50/2016 si impegna, nelle successive fasi di progettazione, di affidamento, di esecuzione e collaudo dell'opera, al rispetto integrale delle predette disposizioni di legge in quanto applicabili.

11.3. L'approvazione del progetto da parte del Comune non solleva il Soggetto Attuatore stesso da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi in tutte le fasi di realizzazione dell'opera.

11.4. Il Soggetto Attuatore, pertanto in qualità di stazione appaltante, nell'ambito della propria organizzazione, con nota acquisita al protocollo comunale n. del, ha già nominato formalmente il responsabile del procedimento (RUP) della predetta opera pubblica ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs n. 50/2016.

11.5. Il Soggetto Attuatore garantisce che il RUP incaricato ha accettato contrattualmente di assumere le funzioni previste dagli art. 31-102 del D.Lgs 50/2016.

11.6. Il Soggetto Attuatore si impegna a produrre per la successiva approvazione il progetto definitivo dell'opera pubblica, verificato dal RUP ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. n. 50/2016, entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione, comprensivo degli elaborati per l'eventuale Variante Urbanistica e/o procedura espropriativa.

11.7. Il RUP assumerà tutti i compiti e le responsabilità previsti dagli artt. 31 e 102 del D.Lgs n. 50/2016 e, in particolare, provvederà a:

- richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);
- richiedere il CUP;
- richiedere il CIG (codice di identificazione del procedimento di selezione)
- curare l'inoltro dei dati relativi ai lavori oggetto di gara all'Autorità di vigilanza nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti pubblici;
- ottemperare agli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla legge n. 136/2010 e successive modificazioni;
- acquisire direttamente dai competenti Enti e quindi anche dai competenti Uffici del Comune di Verona, tutti i pareri, nulla osta, assensi, comunque denominati, necessari per l'approvazione dei progetti e per la realizzazione dell'intervento in questione, ovvero proporre al Responsabile del procedimento edilizio del Comune l'indizione di conferenze di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., quando sia necessario o utile per l'acquisizione dei predetti pareri/nulla osta e assensi comunque denominati;
- informare tempestivamente il Responsabile del procedimento edilizio del Comune di tutte le fasi del procedimento di affidamento e di esecuzione dei lavori;
- attestare con apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 che tutte le operazioni di selezione del contraente sono avvenute nel rispetto della normativa vigente in materia, indicando il tipo di procedura espletata, i requisiti richiesti, i nominativi dei soggetti partecipanti alla gara, il soggetto aggiudicatario, il ribasso d'asta dallo stesso offerto, nonché a trasmettere copia del verbale di aggiudicazione e del contratto stipulato;
- consegnare in qualsiasi momento al Comune, su semplice richiesta del Responsabile del procedimento edilizio, copia di tutta la documentazione relativa ai predetti affidamenti.

11.8. Il Soggetto Attuatore si adopera inoltre affinché il RUP nominato, quanto alle opere di sua competenza:

- a) provveda a creare e mantenere, nei confronti del Comune, le condizioni affinché il processo realizzativo dell'intervento risulti condotto in modo unitario in relazione ai tempi e ai costi preventivati, alla qualità richiesta, alla manutenzione programmata, alla sicurezza e alla salute dei lavoratori ed in conformità di qualsiasi altra disposizione di legge in materia;
- b) nello svolgimento delle attività di propria competenza formuli proposte all'incaricato del Comune e fornisca allo stesso dati, documenti e informazioni necessarie per la tempestiva conclusione dei procedimenti amministrativi e per agevolare l'esercizio dell'alta vigilanza da parte del Comune;
- c) comunichi all'incaricato del Comune le informazioni e i documenti da quest'ultimo richiesti;
- d) trasmetta apposite informative sul regolare svolgimento delle fasi dell'esecuzione dei lavori;

- e) in fase di esecuzione, nell'ambito dello svolgimento dell'incarico di responsabile dei lavori, richieda la nomina dell'Ufficio di Direzione Lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione e comunichi tali nomine all'incaricato del Comune;
- f) comunichi il nominativo dell'impresa scelta per l'esecuzione dei lavori e presenti autocertificazione, ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che la scelta del contraente e l'aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto dei requisiti generali, tecnici e economici prescritti dalla legge per gli appalti pubblici di lavori;
- g) comunichi l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR);
- h) trasmetta copia della determinazione di aggiudicazione ed il contratto o i contratti di appalto stipulati;
- i) nell'ambito delle funzioni e dei compiti assegnati previsti dalla normativa vigente, verifichi che l'esecutore corrisponda gli oneri della sicurezza, relativi alle prestazioni affidate in subappalto, alle imprese subappaltatrici senza alcun ribasso ed inoltre eserciti il potere sostitutivo in materia contributiva e retributiva nel caso di inadempimento dell'impresa esecutrice e del subappaltatore;
- j) svolga un ruolo di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere.

Art. 12 – Adempimenti del Soggetto Attuatore in applicazione del d. lgs. n. 50/2016, relativi alle opere di sostenibilità

12.1. Il Soggetto Attuatore, in qualità di stazione appaltante:

- a) nomina il progettista, il Direttore dei lavori e il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nel rispetto delle procedure previste dal predetto D.Lgs n. 50/2016. Diversamente i relativi corrispettivi non potranno essere inseriti nel quadro economico di spesa dell'intervento e quindi non concorreranno ai fini dello scomputo dal contributo di sostenibilità;
- b) redige, in conformità al D.Lgs n. 50/2016, gli elaborati del progetto di definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica in questione, utilizzando i prezzi desunti dal vigente prezziario del Comune di Verona e/o della Regione Veneto. I progetti dovranno recepire le eventuali prescrizioni/pareri/Autorizzazioni fornite dal Comune o dagli altri Enti preposti ed essere corredati dai piani di sicurezza ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- c) trasmette al Comune i progetti 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 50/2016;
- d) fa eseguire l'intervento:
 - in conformità al progetto 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;
 - 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 fattibilità e rispetto all'importo della fidejussione del contributo di sostenibilità, che dovesse essere quantificata nel progetto esecutivo;
 - Procede all'affidamento dei lavori secondo le procedure di gara previste dal D.Lgs 50/2016.
 - provvedendo alla redazione della contabilità dei lavori secondo la normativa in materia;
 - ponendo in essere tutti gli accorgimenti necessari a garantire la viabilità nelle aree interessate dai lavori, secondo le direttive che verranno impartite allo scopo dalla Commissione per l'Alta vigilanza sentiti, se dal caso, gli Uffici della Polizia urbana, e nel rispetto del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni;
 - in caso di mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo verrà applicata una penale pari all'1 (uno) per mille dell'importo indicato nel progetto esecutivo, anche rivalendosi sulla garanzia prestata.
- e) tiene sollevato il Comune di Verona da ogni responsabilità per eventuali danni e/o sinistri che possano derivare a terzi durante l'esecuzione dei lavori fino alla presa in consegna delle opere da parte del Comune;
- h) provvede a tutti gli oneri di manutenzione delle opere e dei relativi impianti sino alla data di consegna 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 Soggetto Attuatore sottoscrivere il contratto di affidamento dell'incarico in questione e corrispondere le relative competenze. Il certificato di collaudo dovrà essere trasmesso al Comune per le successive approvazioni;

- i) provvede, assumendo a proprio completo carico tutte le relative spese ed impartendo le necessarie prescrizioni agli appaltatori, all'eliminazione dei difetti o mancanze di esecuzione riscontrate in sede di collaudo, nei termini ed alle condizioni stabilite dai competenti Uffici comunali. In caso di persistente inadempienza, il Comune potrà provvedere d'ufficio all'esecuzione dei necessari interventi a spese del Soggetto Attuatore medesimo, rivalendosi sulla garanzia prestata. In caso di accertate violazioni 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.

12.2. Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre:

- ad affidare le opere previste dalla presente convenzione esclusivamente ad imprese in possesso della capacità tecnico-economica comprovata da idonea documentazione (elenco dei lavori eseguiti, bilanci, libri paga, dichiarazioni annuali IVA, relativi al triennio antecedente l'approvazione del progetto definitivo delle opere e attrezzature; elenco attrezzatura posseduta o disponibile) verificata dal Soggetto Attuatore prima dell'incarico ed in corso d'opera;
- ad attestare con apposita autocertificazione da inviare al Comune entro 10 giorni dall'affidamento di avere affidato i lavori oggetto della presente convenzione ad imprese qualificate come sopra indicato.
- a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere e delle attrezzature. A tal fine il Soggetto Attuatore si obbliga ad acquisire il CIG ai fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010 e succ. modificaz. e di adempiere alle incombenze previste dalle predette disposizioni e dall'A.V.C.P., oltre che a comunicare il CIG medesimo al Comune.

Art. 13 – Aree di proprietà di soggetti terzi

13.1. Qualora si renda necessario ai fini della realizzazione dell'opera pubblica di cui all'art. 10 sopracitato acquisire, mediante procedimento espropriativo da svolgersi a cura del Comune di Verona ed a spese del Soggetto Attuatore, alcune aree di proprietà di soggetti terzi, come indicate nell'apposito Piano particellare di esproprio facente parte del Progetto definitivo, il Soggetto Attuatore dovrà:

- sostenere tutti gli oneri economici (comprese, a titolo esemplificativo, le spese inerenti e conseguenti la stipula dei contratti di trasferimento della proprietà e l'emissione dei decreti di esproprio, le spese per le notificazioni e le pubblicazioni previste dalla normativa, eventuali spese giudiziali ed indennizzi vari) correlati alle acquisizioni ed occupazioni delle aree di proprietà privata che risulteranno necessarie ai fini della realizzazione delle opere di sostenibilità;
- formulare le proprie deduzioni, sotto il profilo tecnico-progettuale, alle osservazioni che verranno eventualmente prodotte dalle ditte espropriande;
- anticipare al Comune le somme necessarie, dopo l'intervenuta efficacia della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ed entro giorni 10 dalla richiesta del Comune medesimo (Ufficio Espropri), fermi restando i successivi versamenti dovuti, a semplice richiesta del Comune, sulla base delle somme definitive (eventualmente stabilite in esito ad un giudizio insorto nell'ambito della legittima procedura espropriativa);
- procedere, a propria cura e spese, alla redazione del frazionamento delle aree interessate (compresa, ove necessaria, la contestuale identificazione al N.C.E.U degli enti urbani) debitamente approvato dall'Agenzia delle Entrate, previo benessere del Comune. Tale frazionamento dovrà essere consegnato al Comune di Verona una volta divenuta efficace la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e comunque prima della formale notifica dal parte del Comune ai soggetti espropriandi del provvedimento di determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio;
- garantire la propria presenza (in particolare, a mezzo del tecnico che ha redatto il frazionamento) in sede di immissione in possesso delle aree interessate, ai fini della precisa delimitazione delle stesse.

A handwritten signature in black ink is written over a faint, rectangular stamp. The stamp contains the word "MAXI" in a bold, sans-serif font, with some other less legible text below it. The signature is a stylized, cursive-like mark.

Art. 14. – Fine lavori e collaudo dell'opera pubblica a sostenibilità'

14.1. L'opera di sostenibilità, sarà ultimata entro i termini stabiliti nel progetto esecutivo, decorrente dalla data di comunicazione da parte del soggetto attuatore dell'inizio dei lavori.

14.2. Il Soggetto Attuatore si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore per l'opera di sostenibilità. Si applica anche al collaudo dell'opera di sostenibilità quanto previsto all'art. 8.2 per le urbanizzazioni. Qualora il Soggetto Attuatore non affidi l'incarico nei modi e nei termini così previsti, vi provvede sostitutivamente il Comune, trattenendo l'importo necessario dalla garanzia di cui al seguente art. 15.

14.3. I costi del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle somme a disposizione dell'opera pubblica a sostenibilità nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico.

14.4. L'ultimazione dei lavori dell'opera di sostenibilità verrà attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il Soggetto Attuatore, il Responsabile del Procedimento (RUP), il collaudatore, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

14.5. Al verbale di ultimazione dovranno essere allegati, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001, gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

14.6. Nel certificato di collaudo il collaudatore certifica anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare tutte le somme effettivamente sostenute con il contributo di sostenibilità per l'opera pubblica, attraverso idonea relazione acclarante.

14.7. Il collaudo è effettuato sull'opera di sostenibilità realizzata e deve attestare la regolare esecuzione della stessa rispetto al progetto esecutivo.

14.8. Dopo 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al Comune per la determina Dirigenziale di approvazione. Il Soggetto Attuatore, insieme al RUP e al direttore dei lavori, dovrà fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino degli eventuali difetti costruttivi riscontrati.

14.9. In caso di inadempimento dell'impegno di collaborazione cui al comma che precede, il collaudatore potrà dichiarare la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore; il Comune potrà attivare il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della garanzia.

14.10. Tutte le aree e gli immobili di proprietà del Soggetto Attuatore sulle quali è stata realizzata l'opera di sostenibilità, dovranno essere trasferite al Comune, a titolo gratuito e con rogito notarile a cura e spese del Soggetto Attuatore, entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo e comunque successivamente alla comunicazione di fine lavori (aree pari a mq. 1.138.- circa in conformità ai tipi di frazionamento – come indicate alla tavola 4 di progetto).

A tal fine Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità dell'opera in funzione della specifica destinazione d'uso.

14.11. Le spese fiscali, dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree e degli immobili al Comune sono a carico del Soggetto Attuatore.

14.12. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comporta l'automatica consegna e presa in carico delle opere, la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo.

Art. 15 - Garanzia per il pagamento del contributo di sostenibilità

15.1. Con la stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore consegna, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi correlati al contributo di sostenibilità, garanzia bancaria/assicurativa per l'importo pari a quanto dovuto in applicazione dell'art. 157 NTO del PI e quindi di € 400.000,00 (come da art. 10.1.)

15.2. Se e quando la progettazione esecutiva delle medesime opere evidenzierà un valore superiore al contributo dovuto a norma dell'art. 157 NTO del PI, il Soggetto attuatore provvederà, prima dell'approvazione della progettazione esecutiva medesima, all'integrazione della polizza per l'importo corrispondente.

15.3. La garanzia dovrà prevedere la rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata, l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a

effettuare, la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. Di conseguenza, la garanzia potrà essere escussa a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

15.4. La garanzia sarà svincolata a seguito dell'avvenuta approvazione del collaudo e della cessione gratuita al Comune di Verona delle aree o immobili di cui al punto 14.10.

15.5. Il Comune di Verona, in caso di mancato e/o inesatto adempimento o di ritardi, da parte del Soggetto Attuatore, degli obblighi derivanti dalla presente convenzione potrà rivalersi sulla garanzia, previa diffida ad adempiere notificata a mezzo di lettera raccomandata A/R – o PEC, anche in misura parziale (in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze accertate). In particolare, il Comune provvederà all'escussione della garanzia anche nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di sostenibilità entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la garanzia 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 sostenibilità realizzate; in tal caso la garanzia verrà escussa, a seguito di inottemperanza del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore.

15.6. Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora ed in ogni caso il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del Soggetto Attuatore non ancora cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

15.7. Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

15.8. Il Soggetto Attuatore da atto che la garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse alla realizzazione delle opere di sostenibilità, compreso qualsiasi inadempimento del Soggetto Attuatore che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

15.9. La garanzia ha durata non inferiore alla durata dei lavori, e comunque fino alla accettazione delle opere da parte del Comune a mezzo della approvazione del collaudo, e per quanto previsto al punto **15.4** della presente convenzione.

15.10. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.

Art. 16 - Vigilanza del Comune

16.1. Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, eserciti l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, affidamento e realizzazione, collaudo e consegna delle opere previste dalla presente convenzione, sia per le opere di urbanizzazione che di sostenibilità.

16.2. In particolare, il Soggetto Attuatore riconosce al Comune il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere e di sostituirsi in caso d'inerzia.

16.3 Il Comune, anche con la collaborazione dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

16.4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune si riserva di individuare una Commissione di alta vigilanza, composta da almeno due membri, la quale potrà, tra i compiti attribuitigli dall'ordinamento comunale:

- a) esercitare il ruolo di referente comunale nel rapporto con il RUP, Direttore dei lavori ed il Collaudatore;
- b) durante l'esecuzione dei lavori, segnalare al responsabile del procedimento edilizio, qualora non facente parte della Commissione stessa, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'ultimazione delle opere; nonché difformità o varianti rispetto al progetto definitivo/esecutivo eseguite senza titolo abilitativo;
- c) segnalare durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati per la realizzazione sia delle opere di urbanizzazione che di sostenibilità per l'ultimazione delle opere;

d) rilasciare il nulla osta all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore.

Art. 17 – Permesso di Costruire e Agibilità degli edifici

17.1. Il Dirigente della Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP, rilascerà il permesso di costruire, agli aventi titolo, nel rispetto della vigente normativa e di quanto previsto dal presente progetto, per la realizzazione dell'edificio ad uso commerciale e delle "opere di urbanizzazione" di cui all'art. 3, dopo che il Consiglio Comunale avrà approvato la proposta del cambio d'uso.

I lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire ed essere ultimati entro 3 anni dall'inizio lavori.

17.2. L'agibilità (anche parziale) potrà essere certificata con SCIA anche per porzioni funzionalmente autonome, ma in ogni caso dopo:

- a) l'approvazione del collaudo o la messa in esercizio, con il verbale di regolare esecuzione e consegna provvisoria, delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) la costituzione dei vincoli di uso pubblico previsti all'art. 6, mediante atto pubblico registrato e trascritto dopo i necessari frazionamenti;
- c) l'approvazione del collaudo o la messa in esercizio, con il verbale di regolare esecuzione e consegna provvisoria, delle opere di sostenibilità, quest'ultima a seguito di consegna anticipata di cui all'art. 230 del D.P.R. 207/2010, per l'opera di cui all'art. 10.2.

Art. 18 - Rettifiche. Limiti di flessibilità

18.1. Le parti danno atto che eventuali errori catastali, imprecisioni degli elaborati grafici e qualsiasi altra difformità rispetto ai dati reali non pregiudicheranno la piena validità ed efficacia della presente convenzione e comporteranno solamente obbligo di rettifica secondo buona fede.

18.2. Rispetto al Progetto convenzionato col presente atto, potranno essere introdotte con varianti al progetto edilizio e senza necessità di riedizione o di variazione del procedimento di deroga o di ulteriore convenzionamento:

- 1) mere trasposizioni di spazi e di funzioni, purché a parità di superfici e destinazioni e senza riduzione delle superfici per servizi;
- 2) limitate modificazioni ai dati quantitativi e alle previsioni di cui al progetto o alla presente convenzione, purché dette modificazioni non contrastino coi criteri generali informativi posti alla base del progetto e non comportino un incremento della superficie commerciale superiore al 20% rispetto a quella assentita, fermo restando il limite di media struttura avente una superficie di vendita non superiore a mq. 1.500.

18.3. Laddove le modifiche apportate ai sensi del punto **18.2** comportino la necessità di ulteriori spazi a parcheggio o per altri servizi, il Soggetto Attuatore dovrà reperirli vincolando all'uso pubblico gli spazi privati occorrenti.

18.4. Modificazioni percentuali superiori o diverse dai parametri di cui al punto **18.2** costituiscono variante essenziale e il Comune, ricorrendone i presupposti, potrà richiedere un nuovo convenzionamento.

Art. 19 - Trasferimento a terzi

19.1. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore o l'avente causa trasferisca a terzi, in tutto o in parte, la proprietà degli immobili oggetto della presente convenzione, sarà tenuto a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli obblighi assunti nei riguardi del Comune di Verona non ancora soddisfatti alla data del trasferimento, e ad impegnare i propri aventi causa a subentrare, ciascuno per la sua quota di proprietà, negli obblighi assunti verso il Comune e a prestare corrispondenti garanzie. Il Soggetto Attuatore o l'avente causa dovranno inoltre comunicare tempestivamente al Comune il subentro dei suddetti terzi acquirenti.

19.2. Il Soggetto Attuatore non sarà liberato, totalmente o pro quota, dagli obblighi assunti fino a quando l'avente causa non avrà prestato idonee garanzie di primari istituti assicurativi o bancari previste a suo carico.

Art. 20 - Spese e regime fiscale

20.1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile e in particolare dei benefici di cui alla L. 28.01.1977, n. 10 e successive modifiche. Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente Convenzione.

20.2. Gli obblighi contenuti nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico del Soggetto Attuatore ed a favore del Comune.

A handwritten signature in black ink is written over a faint, rectangular stamp. The stamp contains the text "MAGGIOLI S.r.l." in a serif font.