



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:

Mazzi Maria Chiara nata a Verona (VR) il 11.09.1961, residente in Sona (VR), Via Don Milani n. 7 (c.f. MZZ MCH 61P51 L781U);

Mazzi Maria Pia nata a Verona (VR) il 07.12.1954, residente in Sona (VR), Via Don Milani n. 7 (c.f. MZZ MRP 54T47 L781H);

Mazzi Paolo nato a Bussolengo (VR) il 28.09.1950, residente in Sommacampagna (VR), Via Degli Ulivi n. 24 (c.f. MZZ PLA 50L28 B296X);

Mazzi Marco nato a Bussolengo (VR) il 27.05.1953, residente in Sommacampagna (VR) Via Degli Ulivi n. 22 (c.f. MZZ MRC 53E27 B296G);

la Società Gruppo F s.r.l., (c.f. 03907020238) con sede in Verona (VR) Via Locatelli n.1 rappresentata
in qualità di legale rappresentante da Farina Mauro nato a San Gervasio Bresciano (BS) il 09.12.1956,
residente in Sona (VR), Via Dora Riparia n. 26



nella qualità di Ditta proprietaria, che nel proseguo verrà indicata, per brevità, come Ditta lottizzante.

PREMESSO CHE:

- la Ditta lottizzante in data 27.07.2020 prot. gen. 22651/2020 successivamente integrata in data 11.02.2021 prot. gen. 5334/2021, in data 09.06.2021 prot. gen. 19468/2021, in data 30.06.2022 prot. gen. 23805/2022 e da ultimo in data 18.07.2022 prot. gen. 22995, ha presentato al Comune di Sona istanza finalizzata ad ottenere il consenso alla realizzazione diretta di un Piano Urbanistico Attuativo la cui perimetrazione ricomprende i terreni siti in Comune di Sona, Foglio 46, mappali n. 652 (parte) ora n. 704 e 705- 653 (parte) – 654- 655 – 656- 657 – 658 – 659 (parte) – 661 (parte) ora n. 706 e 707- 662 (parte) ora n. 708 e 709 – 663 (parte) – 664 (parte) ora n. 718 e 720 – 665 – 666 (parte) ora n. 710 e 711 – 667 (parte) ora n. 712 e 713 – 668 (parte) ora n. 725 – 669 (parte) ora n. 727 – 672 – 673(parte) ora n. 714 e 715 – 674 (parte) ora n. 729 – 676 – 677 (parte) ora n. 716 e 717 – 678 (parte) ora n. 721 e 722 – 679 (parte) ora 731 – 681 – 682 (parte) ora n. 723 e 724 – 683 (parte) ora 733, relitto stradale di proprietà del Comune di Sona della superficie catastale complessiva di mq **15.175** inseriti dal vigente P.I. nell'ambito Ap/p 78 b e meglio evidenziata dalla tabella seguente:

COMUNE DI SONA

FOGLIO	N° MAPPALE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE
46	653 (parte)	362	Seminativo irriguo
46	654	1639	Seminativo irriguo
46	655	1422	Seminativo irriguo
46	656	658	Seminativo irriguo
46	657	1765	Seminativo irriguo
46	658	10	Seminativo irriguo
46	659 (parte)	455	Seminativo irriguo
46	663 (parte)	8	Seminativo irriguo
46	665	433	Seminativo irriguo
46	672	180	Seminativo irriguo
46	676	301	Seminativo irriguo
46	681	114	Seminativo irriguo
46	704 (parte)	3784	Seminativo irriguo
46	705	48	Seminativo irriguo
46	706	26	Seminativo irriguo
46	707	784	Seminativo irriguo



46	708	4	Seminativo irriguo
46	709	42	Seminativo irriguo
46	710	27	Seminativo irriguo
46	711	740	Seminativo irriguo
46	712	12	Seminativo irriguo
46	713	352	Seminativo irriguo
46	714	17	Seminativo irriguo
46	715	487	Seminativo irriguo
46	716	5	Seminativo irriguo
46	717	111	Seminativo irriguo
46	718	57	Seminativo irriguo
46	720	4	Seminativo irriguo
46	721	24	Seminativo irriguo
46	722	674	Seminativo irriguo
46	723	10	Seminativo irriguo
46	724	261	Seminativo irriguo
46	725	41	Seminativo irriguo
46	727	25	Seminativo irriguo
46	729	37	Seminativo irriguo
46	731	56	Seminativo irriguo
46	733	16	Seminativo irriguo
46	Relitto strada Comune Sona	184	
		Mq. 15.175	TOTALE

- detto Piano Urbanistico Attuativo, redatto dal Signor SPADA ATTILIO, iscritto all'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Verona, è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) A1: STRALCIO CATASTALE, COROGRAFIE P.A.T. TAV. TRASFORMABILITA' P.A.T. TAV. VINCOLI, P.I. ACCORDO DI PROGRAMMA, P.I. N.T.O;
- 2) A2: RILIEVO PLANIMETRICO, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E SEZIONI;
- 3) A3a: RILIEVO PLANIALTIMETRICO, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E SEZIONI;
- 4) A3b: PROGETTO P.U.A., SEZIONI STRADALI, INDICAZIONE SEGNALETICA E SEZIONI;
- 5) A4: PROGETTO RETI TECNOLOGICHE: RETE ACQUE NERE;



- 6) A5: PROGETTO RETI TECNOLOGICHE: RETE ACQUEDOTTO E IRRIGAZIONE VERDE PUBBLICO;
- 7) A6: PROGETTO RETI TECNOLOGICHE: RETE ACQUE BIANCHE E RETE GAS;
- 8) A7: PROGETTO RETI TECNOLOGICHE: LINEA ELETTRICA, RETE ILLUMINOTECNICA, LINEA TELEFONICA;
- 9) A8: INSERIMENTO INTERVENTO NEL CONTESTO URBANO E COSTRUZIONE ROTATORIA;
- 10) A9: CALCOLO E DIMOSTRAZIONE SUPERFICIE DESTINATA A VERDE;
- 11) A10: CALCOLO SUPERFICI: MARCIAPIEDE, PISTA CICLABILE STRADA E PARCHEGGIO, SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE;
- 12) A11: QUADRO D'UNIONE, TAVOLE CONSORZIO;
- 13) A12: PERCORSI CICLABILI;
- 14) A13: PLANIMETRIA E VISTE PLANIVOLUMETRICHE;
- 15) C1: COROGRAFIE, P.A.T. – TAV. TRTASFORMABILITA', P.A.T. TAV. VINCOLI, P.I. ACCORDO DI PROGRAMMA, P.I. N.T.O.;
- 16) C2: STATO ATTUALE: RILIEVO PLANIALTIMETRICO E FOTOGRAFICO STATO DI PROGETTO: PLANIMETRIA E SEZIONE;
- 15) C3: PROGETTO RETI TECNOLOGICHE, RETE ACQUEDOTTO E IRRIGAZIONE VERDE PUBBLICO;
- 16) C4: PROGETTO RETI TECNOLOGICHE, RETE ACQUE BIANCHE, RETE ACQUE NERE E RETE GAS;
- 17) C5: MODIFICHE AL DISPENSATORE N°15, LINEE IRRIGAZIONE CONSORTILI E PRIVATE;
- 18) C6: PROGETTO RETI TECNOLOGICHE, RETE ILLUMINOTECNICA;

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

- il Consiglio Comunale con delibera n. XXXX del XXXXXXXX, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato lo schema di convenzione tipo;
- la Commissione Edilizia Comunale, con voto n. XXX in data 09.12.2020 ha espresso parere favorevole in merito al suddetto piano;

con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ è stata approvata l'individuazione dell'opera pubblica a corresponsione del contributo di sostenibilità relativo il succitato accordo urbanistico pubblico-privato



- 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° XXXXXXXXXX del XXXXXXXXX;
- la Giunta Comunale ha approvato detto P.U.A. e lo schema di convenzione, con deliberazione n° XXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXXXXX, regolarmente esecutiva - allegato sub XXXXXX dando mandato al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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. ____ del ____ ad oggetto" APPROVAZIONE PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - Allineamento cartografico normativo P.R.G./P.A.T. con recepimento accordi pubblico privato art. 6L.R.11/2004 e modifiche cartografiche di interesse comunale" l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano degli Interventi con recepimento dell'Accordo Pubblico/Privato di cui alla "Scheda Accordo n.____" così come da sottoscrizione di cui al protocollo n. _____ del _____;
- che in data _____ con Repertorio n. _____ Raccolta n. _____ presso lo studio del Notaio _____ è stato sottoscritto, tra la Ditta Lottizzante ed il Comune di Sona, l'Accordo di Pianificazione Pubblico/Privato di cui al punto precedente. L'atto è stato registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto a Verona il _____ ai n. _____ e n. _____;
- con delibera di Giunta Comunale n. 34 del 26.04.2022 è stata approvata l'individuazione dell'opera pubblica a corresponsione del contributo di sostenibilità relativo il succitato accordo urbanistico pubblico-privato;

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e la Ditta lottizzante in ordine alla realizzazione del piano di cui trattasi, le parti intervenute 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, per altro già cedute all'atto della sottoscrizione dell'accordo al Comune di Sona.

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.

L'ambito del PUA comprende altresì aree di proprietà comunale come di seguito catastalmente identificate: relitto strada comunale di mq. 184

- ART.3 -

OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

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

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

- 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 Piano Urbanistico Attuativo così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi (scheda norma oggetto di accordo di pianificazione/previsioni del PI) e della tavola di progetto sono i seguenti:

- | | | |
|---|---------------|-------------------------------------|
| - Ambito oggetto di Ap/p 78 b | mq. 15.400 | fissata da P.I. |
| - Indice di edificabilità territoriale zona | mc./mq. 0,60 | |
| - Volume edificabile in zona Ap/p 78 b | mc. 9.240,00 | fissato da P.I. (mq. 15.400 x 0,60) |
| | mc. 9.240,00 | da PUA; |
| - Ambito P.U.A. | mq. 15.175 | (sup. catastale) |
| | mq. 15.247,15 | (sup. reale) |
| - Superficie fondiaria P.U.A. area residenziale | mq. 12.137,23 | (sup. reale) |
| | mq. 12.146 | (sup. catastale) |
| - Volume edificabile in zona Ap/p 78 b | mc. 9.240,00 | fissato da P.I. -mc. 9.240 da PUA; |
| - Totale Abitanti insediabili | n. 66; | (mc 9240:140 mc/ab = 66 ab) |



- Superficie strade (mq 1228,38), marciapiedi e altri spazi pedonali (mq. 199,97) – ciclabile (mq.529,67)] mq. 1.958,02
- Superficie verde primario minimo fissato da P.I mq. 660,00 pari a 10 mq./ab.
- Superficie verde primario P.U.A. mq. 673,40 > di 10 mq./ab.
- Superficie parcheggi minimo fissato da P.I mq. 330,00 pari a 5 mq./ab.
- Superficie parcheggi P.U.A. mq. 478,50 > di 5 mq./ab.
- Superficie urbanizzazione Secondarie da PI mq. 990,00 pari a 15,00 mq./ab.
- Superficie in cessione urbanizz. Secondarie P.U.A. mq. 1.415,16 (sup reale)
mq. 1.439,00 (sup. catastale)
- Superficie verde primario aggiuntivo 3 mq/ab. mq. 198,00 pari a 3 mq./ab. (da monetizzare)
- Numero stalli di sosta minimo fissato da P.I. n. 37 (9240:250 = 37)
- Numero stalli di sosta P.U.A. n. 37

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 al Permesso di Costruire che verrà rilasciato per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed in conformità all'allegato progetto.

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

- a) strade con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) spazi di verde primario, compreso di impianto d'irrigazione;
- d) rete di fognatura;
- e) rete idrica e rete antincendio;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica con eventuali opere murarie;
- g) rete di distribuzione del gas;
- h) rete di pubblica illuminazione;
- i) rete telefonica con eventuali opere murarie;
- j) di raccolta acque di prima pioggia;
- k) 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 presentato in data 27.07.2020 prot. gen. 22651/2020 successivamente integrato in data 11.02.2021 prot. gen. 5334/2021, in data 09.06.2021 prot. gen. 19468/2021 e da ultimo in data 30.06.2022 prot. gen. 23805/2022.

I lavori relativi alla realizzazione delle opere di cui alla lettera j) verranno realizzati in conformità al progetto presentato in data 27.07.2020 prot. gen. 22651/2020 successivamente integrato in data 11.02.2021 prot. gen. 5334/2021, in data 09.06.2021 prot. gen. 19468/2021, in data 30.06.2022 prot. gen. 23805/2022 e da ultimo in data 18.07.2022 prot. gen. 22995 e dovranno rispettare quanto prescritto dall'Ente competente riguardo allo studio di compatibilità idraulica.

Gli obblighi derivanti dal parere vincolante di compatibilità idraulica dovranno essere trascritti in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili facenti parte del P.U.A.

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



Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere, secondo i decreti attuativi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni e delle norme armonizzate europee e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili.

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

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

La Ditta s'impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro 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.

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

- ART.8 -

CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione è costituita da polizza fidejussoria "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 Euro _____ + 10% IVA = _____ (Euro _____), pari cioè all'importo presunto dei lavori definito dal Computo metrico estimativo allegato al progetto e commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, 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 cesserà soltanto dopo che la Ditta lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dall'art. 12 "ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria /e secondaria".

La Ditta lottizzante inoltre si obbliga:

- ad integrare il valore delle fidejussioni rispetto alle entità attuali nel caso in cui risultasse insufficiente per l'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- a reintegrare le fidejussioni medesime, qualora venissero utilizzate in tutto o in parte a seguito di inadempienze;
- di inserire nei contratti fidejussori la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a così detta "prima richiesta" del Comune di Sona, con la esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del giudice, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile.

- ART.9 -

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La ditta assume per sé, successori ed aventi causa - questi ultimi in via solidale tra loro - l'onere dell'esecuzione integrale delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria, in conformità al progetto esecutivo presentato in data 27.07.2020 prot. gen. 22651/2020 successivamente integrata in data 11.02.2021 prot. gen. 5334/2021, in data 09.06.2021 prot. gen. 19468/2021 e da ultimo in data xx.xx.xxxx prot. gen. xxxxx/2021 e secondo le norme tecniche di esecuzione allegate alla presente convenzione per:

- a) strade con relativa segnaletica orizzontale e verticale (allargamento Via Stazione e realizzazione rotonda);
- b) spazi di verde di pertinenza, compreso di impianto d'irrigazione;
- c) rete di pubblica illuminazione;
- d) di raccolta acque di prima pioggia;

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche riguardanti le varie categorie di opere secondo i criteri emanati ai sensi della legge 02.02.1974, n. 64 e successive modificazioni.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 27.04.1978, n.384 e successive modifiche ed integrazioni, sulla eliminazione delle barriere architettoniche.



La Ditta si impegna inoltre ad iniziare i lavori di cui sopra entro 180 giorni dal rilascio della concessione per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria.

La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante verbale di inizio dei lavori, con almeno 15 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori stessi nonché il nominativo del Direttore dei Lavori incaricato, unitamente a quello della Ditta esecutrice dei lavori stessi.

- ART.10 -

CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, è costituita da polizza fidejussoria "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 Euro _____ + 10% IVA = _____ (Euro _____), pari cioè all'importo dei lavori definito dal Computo metrico estimativo allegato al progetto e commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, 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 a fare.

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dall'art. 14 "ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria /e secondaria".

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;
- nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile.

- ART.11 -

ESECUZIONE DELLE OPERE DI PEREQUATIVE

QUALE 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, 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 delle opere concordate nella delibera di Giunta Comunale n.34 del 26.04.2022 a titolo di "contributo di sostenibilità" per le trasformazioni urbanistiche oggetto del citato accordo di programma ed in particolare:

l'allargamento di Via Concordia sita in Luganano di Sona, la realizzazione di un tratto di pista ciclabile (lato nord della medesima via) e la realizzazione di un parcheggio a servizio della zona residenziale da realizzarsi nell'area già ceduta al Comune di Sona in occasione della sottoscrizione dell'accordo per l'importo complessivo stimato di **€ 352.000,00**.

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 DECRETO LEGISLATIVO 18 aprile 2016, n. 50 e succ. modificaz. ed integraz., come previsto dall'art. 1, comma 2, lett. e)IV e comma 3v primo periodo, del Codice.

La Ditta lottizzante, 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 predette opere ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs.n. 50/2016 contestualmente alla decisione di realizzare i lavori.

La Ditta lottizzante garantisce che il RUP incaricato ha i requisiti stabiliti con proprio provvedimento da ANAC e che il medesimo ha accettato contrattualmente di assumere le funzioni previste dagli art. 31-102 del D.Lgs. n. 50/2016, anche nei confronti del Comune di Sona.

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.

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere, secondo i decreti attuativi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni e delle norme armonizzate europee e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili.



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 lottizzante, in qualità di stazione appaltante:

- 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. Diversamente i relativi corrispettivi non potranno essere inseriti nel quadro economico di spesa dell'intervento e quindi non concorreranno ai fini dello scomputo del contributo di sostenibilità;
- 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;
- 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;
- 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;
- nel caso in cui l'intervento interessi aree comunali, formalizza all'Amministrazione Comunale la richiesta di messa a disposizione delle stesse;
- procede all'affidamento dei lavori secondo le procedure di gara previste al TITOLO III - CAPO II D.Lgs.n. 50/2016.

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 necessaria garantire la viabilità nelle aree interessate dai lavori, secondo le direttive che verranno impartite dell'Ente e, nel rispetto del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni di approvazione del Nuovo Codice della Strada;
- 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;
- 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.

La Ditta lottizzante si obbliga inoltre:

- ad affidare le opere previste dalla presente convenzione a ditte iscritte alla CCIAA e qualificate e/o abilitate ai sensi di legge. Relativamente alle lavorazioni il cui importo superi i 150.000 euro l'affidamento dovrà essere riservato esclusivamente ad imprese munite di SOA, in ordine con il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni.

La Ditta lottizzante dà atto che il progetto definitivo/esecutivo dell'opera pubblica di sostenibilità, verificato dal RUP ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs.n. 50/2016, acquisito al protocollo comunale al n. ____ del ____, è stato approvato con D.G.C. n. ____/____ ed è costituito dai seguenti elaborati:

- C1: COROGRAFIE, P.A.T. – TAV. TRTASFORMABILITA', P.A.T. TAV. VINCOLI, P.I. ACCORDO DI PROGRAMMA, P.I. N.T.O.;
- C2: STATO ATTUALE: RILIEVO PLANIALTIMETRICO E FOTOGRAFICO STATO DI PROGETTO: PLANIMETRIA E SEZIONE;



- C3: PROGETTO RETI TECNOLOGICHE, RETE ACQUEDOTTO E IRRIGAZIONE VERDE PUBBLICO;
- C4: PROGETTO RETI TECNOLOGICHE, RETE ACQUE BIANCHE, RETE ACQUE NERE E RETE GAS;
- C5: MODIFICHE AL DISPENSATORE N°15, LINEE IRRIGAZIONE CONSORTILI E PRIVATE;
- C6: PROGETTO RETI TECNOLOGICHE, RETE ILLUMINOTECNICA;
- Piano di manutenzione dell'opera o delle sue parti
- Cronoprogramma
- Piano di cantiere, per gli eventuali aspetti inerenti l'occupazione delle aree pubbliche

La Ditta s'impegna, inoltre, ad iniziare i lavori dall'approvazione del progetto esecutivo, di cui sopra contemporaneamente a quelli relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria comunicando all'Amministrazione Comunale 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.

Copia del verbale di consegna dei lavori debitamente sottoscritto dal R.U.P. e dall'Appaltatore dovrà essere trasmesso all'Ufficio Tecnico LL.PP. per opportuna conoscenza.

In ordine all'eventuale ribasso ottenuto a seguito della procedura negoziata, il Comune formulerà per iscritto, alla fine dei lavori, indicazioni circa l'utilizzo in ulteriori opere di urbanizzazione.

- ART.12 -

CAUZIONE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE PEREQUATIVE QUALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ.

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, relativamente all'esecuzione delle opere di cui all'art 11 " PEREQUATIVE QUALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' ", è costituita da polizza fidejussoria "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 **Euro 352.000,00** (Euro trecentocinquantaduemila/00), pari cioè all'importo presunto dei lavori commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, 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 a fare.



La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dall'art. 14 "ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria /e secondaria".

La Ditta lottizzante inoltre si obbliga:

- ad integrare il valore delle fidejussioni rispetto alle entità attuali nel caso in cui risultasse insufficiente per l'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- a reintegrare le fidejussioni medesime, qualora venissero utilizzate in tutto o in parte a seguito di inadempienze;
- nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile.

- ART.13 -

SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA E REVOCA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale e le Società che gestiscono i vari servizi, ognuno per la propria competenza, ovvero il collaudatore, rilevino inadempienza o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, il 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.

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

- ART.14 -

ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED OPERE COMPENSATIVE

La Ditta lottizzante si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere primaria, secondaria e perequative quale contributo di sostenibilità, come definite ai precedenti articoli, entro il termine di validità del PERMESSO A 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 carico della Ditta lottizzante.

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

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

- a) collaudo in corso d'opera: dopo l'avvenuta completa esecuzione delle strade (con esclusione del tappeto d'usura), dei marciapiedi, dei parcheggi, di tutti i servizi tecnologici (rete di fognatura, rete idrica, rete antincendio, rete di distribuzione dell'energia elettrica con eventuali opere murarie, rete di distribuzione del gas, rete di pubblica illuminazione, rete telefonica con eventuali opere murarie e la predisposizione degli stacchi per gli allacciamenti che garantiscono la funzionalità degli stessi il tutto completo dei visti di avvenuta regolare esecuzione rilasciati dagli enti erogatori e loro messa in funzione, *rete fibra ottica*) di tutte le opere per la mobilità e della sistemazione delle aree a verde pubblico; 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, provvedersi alla riduzione del 50% della garanzia prestata.

Il rimanente 50% della garanzia sarà svincolato dopo il definitivo collaudo.

Ove, nel termine stabilito, la Ditta non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, il Comune sarà autorizzato ad eseguirle d'ufficio, avvalendosi a tale scopo rispettivamente della garanzia di cui agli artt. 8, 10 e 12, ma rimanendo comunque la Ditta lottizzante, o gli aventi causa, impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse resa necessaria.

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

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

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



Per l'esecuzione del collaudo e conseguenti adempimenti si seguiranno le norme tecniche allegate al presente atto sub XX. 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 -

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 totale pagabile, al netto dell'IVA, è complessivamente pari ad Euro _____, così articolato:

- Importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento Euro _____
- Importo delle opere di urbanizzazione secondaria Euro _____
- Importo delle opere di contributo perequativo Euro _____

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. 16 -

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 numeri civici, non muta quindi la condizione delle strade.

Ad ogni incrocio dovranno essere apposte, a cura e spese della Ditta lottizzante, successori ed aventi causa, targhe che indichino la qualifica di "strade private".



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, partitamente specificate nell'art. 18 (cessione o impegno di cessione di aree per urbanizzazione primaria), 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 trasferimento definitivo di proprietà al Comune non sarà avvenuto.

Il Comune si impegna a ricevere le aree e le opere realizzate con l'approvazione del collaudo definitivo, sollevando la ditta lottizzante da ogni responsabilità in ordine alla manutenzione straordinaria delle opere a far data dalla consegna. Nel caso di cantieri di fabbricati interni al P.U.A. ancora in corso di ultimazione, le imprese e/o il lottizzante dovranno versare apposita polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa, con scadenza fissata nei termini di validità dei singoli Permessi di Costruire per i singoli fabbricati, di importo garantito minimo di €. 50.000 (euro cinquantamila) a garanzia del ripristino di eventuali danneggiamenti causati dai lavori dei cantieri ancora attivi; tale impegno dovrà essere riportato negli atti di compravendita dei lotti di cui al presente Piano Urbanistico Attuativo.

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

La Ditta lottizzante rimarrà comunque responsabile sotto il profilo civile e penale per l'esecuzione delle opere fino alla data di approvazione del collaudo delle 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. 17 -

PERMESSI DI COSTRUIRE

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 contributo di costruzione e soltanto dopo l'avvenuto inizio delle opere di urbanizzazione primaria, accertato mediante il verbale di cui al precedente art. 7 .

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 dopo il collaudo finale di cui al precedente art. 14 punto a), ovvero dopo l'avvenuta completa esecuzione delle strade (con esclusione del tappeto d'usura), dei marciapiedi, dei parcheggi, di tutti i sottoservizi tecnologici (rete di fognatura, rete idrica, rete antincendio, rete di distribuzione dell'energia elettrica con eventuali opere murarie, rete di distribuzione del gas, rete di pubblica illuminazione, rete telefonica con eventuali opere murarie e la predisposizione degli stacchi per gli allacciamenti che garantiscono la funzionalità degli stessi il tutto completo dei visti di avvenuta regolare esecuzione rilasciati dagli enti erogatori e loro messa in funzione, rete fibra ottica) di tutte le opere per la mobilità e della sistemazione delle aree a verde attrezzato; anche per quanto riguarda la segnaletica orizzontale e verticale, al momento del collaudo finale dovrà essere realizzata quella minima prevista dal Codice della Strada al fine di rendere la strada usufruibile dai veicoli.

Prima del collaudo definitivo della lottizzazione e/o delle opere pubbliche oggetto di contributo di sostenibilità/perequativo, l'agibilità non potrà comunque essere concessa per gli eventuali fabbricati che eventualmente fossero già stati costruiti ed ultimati.

- ART. 17 -

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. 18 -

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, così catastalmente identificate:

COMUNE DI SONA

FOGLIO	N° MAPPALE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE
46	653 (parte)	362	Seminativo irriguo
46	656	658	Seminativo irriguo



46	658	10	Seminativo irriguo
46	659 (parte)	455	Seminativo irriguo
46	663(parte)	8	Seminativo irriguo
46	665	433	Seminativo irriguo
46	672	180	Seminativo irriguo
46	676	31	Seminativo irriguo
46	681	114	Seminativo irriguo
46	704 (parte)	199	Seminativo irriguo
46	706	26	Seminativo irriguo
46	708	4	Seminativo irriguo
46	710	27	Seminativo irriguo
46	712	12	Seminativo irriguo
46	714	17	Seminativo irriguo
46	716	5	Seminativo irriguo
46	721	24	Seminativo irriguo
46	723	10	Seminativo irriguo
		Mq. 2.837	TOTALE

come risulta dal tipo di frazionamento Mod. 51 n. XXXXX approvato dall'U.T.E. in data XXXXXXXXXX e che in copia, previa sottoscrizione della Parte e controfirma di me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera XXXX.

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



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

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

- ART. 19 -

CESSIONE O MONETIZZAZIONE 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, così catastalmente identificate:

COMUNE DI SONA

FOGLIO	N° MAPPALE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE
46	660	921	Seminativo irriguo
46	653 (parte)	220	Seminativo irriguo
46	659 (parte)	280	Seminativo irriguo
46	704 (parte)	18	Seminativo irriguo
		Mq. 1.439	TOTALE

come risulta dal tipo di frazionamento Mod. 51 n. XXXXXX approvato dall'U.T.E. in data XXXXXXXXX e che in copia, previa sottoscrizione della Parte e controfirma di me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera XXXXXX.

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

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



Restano comunque fermi gli obblighi assunti dal lottizzante ai sensi dell'art. 165 "manutenzione aree a verde e stradali".

- ART. 20 -

CORRISPETTIVO A COMPENSAZIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La ditta lottizzante in ottemperanza alle disposizioni normative, in alternativa alla cessione dell'area relativa al "Verde Aggiuntivo" 3mq/ab, versa contestualmente alla stipula della presente convenzione, a compenso della superficie di mq. 198,00, la somma di **€ 23.152,14=** (Euro ventitremilacentocinquantadue/14), derivante dall'applicazione del prezzo a mq. Stabilito dal Comune di Sona con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27.06.2014.

- ART. 21 -

SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 19, comma 4 e 31, comma 11 della L.R. 11/2004, si dà atto che l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, come previste dal precedente articolo 6, commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, è il seguente:

a) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

opere da eseguirsi direttamente dalla Ditta (parcheggi, verde primario, strade, fognature acque bianche e nere, reti di distribuzione gas e acqua, segnaletica stradale verticale e orizzontale, reti di distribuzione dell'energia elettrica, rete illuminazione pubblica, rete telefonica, rete fibre ottiche: € _____= IVA compresa;

b) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Con la presente convenzione, ai sensi dell'articolo 19 e 31 della L.R. 11/2004, vengono cedute al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria. A norma dell'articolo 31 della L.R. 11/2004, dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria dovrà essere scomputato il costo del valore parametrico delle aree:

In particolare, vengono ceduti mq. 1.415,16 (standard secondari) che moltiplicati per il valore stabilito dal Comune di Sona con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27.06.2014 per le medesime di €/mq 116,93 determina la somma di **€ 165.474,66.**

Con la presente convenzione, inoltre viene corrisposto al Comune il valore delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ai 3 mq. /ab. (verde aggiuntivo) pari alla somma:

$(3 \text{ mq/ab} \times 66 \text{ ab}) = \text{mq. } 198,00 \times \text{€/mq } 116,93 = \text{di } \mathbf{€ 23.152,14=}$.



L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare come previsto dal precedente articolo 8 commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, è il seguente:

opere da eseguirsi direttamente dalla Ditta (marciapiedi Via Stazione, allargamento stradale e rotonda): € _____ IVA compresa;

In forza della cessione delle aree e dell'esecuzione diretta da parte della ditta attuatrice delle Opere di Urbanizzazione primaria in sede di rilascio dei permessi di costruire, non saranno dovute le quote di contributo relative agli oneri di urbanizzazione primaria.

Per la cessione delle aree di cui le opere di urbanizzazione secondaria e la monetizzazione 3 mq. /ab. (verde aggiuntivo) il cui valore è stato quantificato in € (**€ 165.474,66 + € 23.152,14**) = **€ 188.626,80**= e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi, il cui valore è pari a € _____, la ditta Attuatrice ha anticipato l'importo complessivo di € _____ per l'Urbanizzazione Secondaria.

Detto importo verrà scomputato, dalla quota del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria determinati al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire sulla base delle tabelle comunali al momento vigenti.

I richiedenti il permesso di costruire, siano essi gli originari richiedenti il P.U.A. od i successori acquirenti dei lotti, hanno 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. 22 -

ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

I lottizzanti assumono specifico impegno di trasmettere ad ogni loro avente causa a qualsiasi titolo gli obblighi, sempreché 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. 23 -

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 _____ di approvazione del P.U.A. 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 definitivamente collaudate.

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

I lottizzanti si impegnano alla sottoscrizione della presente convenzione entro 60 giorni dalla data di efficacia del Piano Urbanistico Attuativo, 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 Lavori Pubblici - 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. 24 -

ENTRATA IN VIGORE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

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

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

- ART. 24 -

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 assicurare la rispondenza al progetto approvato, al relativo capitolato speciale ed al computo metrico estimativo.

Qualora siano riscontrate difformità, il Responsabile del Settore Lavori Pubblici o Urbanistica intimerà alla Ditta lottizzante di adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

- ART. 25 -

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.



TABELLA "A"

LOTTO	SUPERFICIE (mq)	VOLUME ASSEGNATO (mc)	IMPORTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARI ASSEGNATI
1	1783,85	800,00	xxxx
2	1415,96	800,00	xxxx
3	1704,85	1180,80	xxxx
4	3517,09	2659,20	xxxx
5	2035,70	2600,00	xxxx
6	841,20	600,00	xxxx
7	838,50	600,00	xxxx
TOT.	12.137,23	9240,00	xxxx