

**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI BOVOLONE E LA DITTA EPIFARM SRL
PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. "LE BETULLE" IN VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DI
RECUPERO "I TIGLI"**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____
In Verona, Via _____ presso _____, davanti a me Notaio, si sono costituiti:

da una parte

1) _____, nato a _____ () il _____, c.f. _____,
il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità e veste di rappresentanza del **Comune di Bovolone**, con sede in Bovolone (VR), Piazza Scipioni n.1, ove domicilia per la carica, con il numero di codice fiscale, (di seguito denominato "Comune"), legittimato alla sottoscrizione del presente atto in qualità di Responsabile del Settore Territorio, Ambiente e SUAP (Decreto del Sindaco n. _____ del / /)

dall'altra

2) Il sig PERAZZINI PIERGIUSEPPE nato a FIRENZE (FI) il 25/01/1956 residente a VERONA (VR) in via VICOLO CIECO AGNELLO 3 nella sua qualità di Amministratore Unico della ditta EPIFARM SRL, con sede in VERONA (VR) in via GIANBATTISTA MORGAGNI 14, partita IVA 02801220233;

Le parti come sopra individuate al precedente punto 2) nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità **"Ditta attuatrice"**.

Detti comparenti, della cui identità personale, veste suindicata e dei cui poteri io Notaio sono certo, fatta rinuncia di Comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale

PREMETTONO

- che la ditta EPIFARM SRL è proprietaria dei seguenti immobili siti nel Comune di Bovolone ed individuati al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio n. 24, Mappali n. 1382 parte, 3349, 2809, 2864 della superficie complessiva di mq. 2.929,80

- che sull'area oggetto di intervento è stato presentato il Piano Urbanistico Attuativo n. 43 - Piano di Recupero immobiliare "I Tigli", la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 12/12/2011 (Rep. 136764 Racc. 34571). in data 16/01/2013 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 4146 per le opere di urbanizzazione del Piano di Recupero e in data 15/01/2014 è stato comunicato l'inizio dei lavori;

- che il Piano di Recupero sopra citato, ad oggi, non è mai stato attuato;

- la ditta Immobiliare I Tigli S.R.L., intestataria del Piano di Recupero sopra citato, tramite atto di fusione registrato in data 23/12/2021 al n. 48154 repertorio n. 7469 raccolta n. 5506 è stata fusa mediante incorporazione dalla ditta Epifarm SRL;

- che detto PUA n. 43 e tutt'ora vigente per effetto della proroga straordinaria di cui all'art. 10, co. 4-bis del D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020 (3 anni) e dell'art. 10-septies della L. 51/2022 (1 anno);

- la ditta Epifarm SRL presenta Variante sostanziale al Piano Urbanistico Attuativo n. 43 ai sensi dell'art. 20 della LRV n. 11/2004 con applicazione dell'art. 4 della LRV n. 19/2021 "*Veneto cantiere veloce*" per la modifica della perimetrazione dell'ambito di PUA rispetto al PdR "I Tigli";

- la Ditta attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal PUA e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- che sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione;
- che secondo il vigente strumento urbanistico generale, Piano degli Interventi, detto ambito risulta in parte all'interno del PUA 43 ed in parte in zona B1 "Spazi consolidati della residenza", in parte interessato da una fascia di rispetto ferroviaria;
- che la Ditta attuatrice ha presentato a mezzo portale SUAP in data 03/08/2022, prot. SUAP n. 357239 e successivamente integrata con prot. SUAP n. ___ del _____, domanda di approvazione di Variante sostanziale al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 43, ai sensi dell'art. 20 della LRV n. 11/2004 con applicazione dell'art. 4 della LRV n. 19/2021, di iniziativa privata a destinazione residenziale, da realizzarsi in via Goffredo Mameli - via Silvio Pellico nel Comune di Bovolone;
- che in data _____ il Consiglio Comunale con delibera n. _____ ha adottato il P.U.A. di cui trattasi, ai sensi della LRV n. 11/2004 e s.m.i.;
- il P.U.A. è stato pubblicato nelle forme prescritte dalle vigenti disposizioni di legge;
- che in data _____ il Consiglio Comunale con delibera n. _____ ha approvato il P.U.A., ai sensi della LRV n. 11/2004 e s.m.i.;
- il P.U.A. di cui trattasi è divenuto efficace ai sensi dell'art. 20, co. 8 della LRV n. 11/2004 e s.m.i.;
- detto Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell'art. 19 della LRV n. 11/2004 e s.m.i., è costituito dai seguenti elaborati, redatti dall'architetto Bellabarba Matteo, nato a Verona il 04-08-1978, codice fiscale BLL MTT 78M04 L781S con studio professionale in Verona, via Albere 10, iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona al n. 2840, per formarne parte integrante e sostanziale:
 - 1) TAVOLA 01 - Estratto PI PAT;
 - 2) TAVOLA 02 - Vincoli;
 - 3) TAVOLA 3 - Estratto mappa;
 - 4) TAVOLA 4 - Planimetria stato di fatto;
 - 5) TAVOLA 05 - Sezioni stato di fatto;
 - 6) TAVOLA 06 - Reti stato di fatto;
 - 7) TAVOLA 07 - Planivolumetrico stato di progetto;
 - 8) TAVOLA 08 - Aree con vincolo;
 - 9) TAVOLA 09 - Reti stato di progetto;
 - 10) TAVOLA 10 - Sezioni stato di progetto;
 - 11) TAVOLA 11 - Documentazione fotografica;
 - 12) TAVOLA 12 - Recinzioni;
 - 13) TAVOLA 13 – Comparativa;
 - 14) Computo metrico estimativo PUA_rev04;
 - 15) Quadro economico;
 - 16) Norme tecniche attuazione;
 - 17) Relazione integrativa+allegati;

- 18) Render Le Betulle;
- 19) Dichiarazione non necessità VINCA;
- 20) Prontuario mitigazione ambientale;
- 21) Relazione compatibilità idraulica;
- 22) VPCA_L447_95_Lug_2022_Epifarmi srl_Bovolone_VR (Valutazione previsionale clima acustico).

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

1. La Ditta attuatrice si obbliga, per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione alla variante al PUA n. 43, secondo gli elaborati di progetto approvati, assumendo in modo esplicativo e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.
2. Il presente atto è vincolato e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali da parte della Ditta attuatrice.
3. In caso di trasferimento ad altri operatori, le garanzie già prestate dalla Ditta attuatrice non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie fideiussorie a sostituzione o integrazione.
4. La Ditta attuatrice si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione e a consegnarne copia di detti contratti al Comune, non appena registrati e trascritti;
5. La Ditta attuatrice garantisce che gli obblighi di seguito elencati nella presente convenzione, integrano e superano gli obblighi previsti della Convenzione Urbanistica per Piano di Recupero "I tigli", registrata a Verona il 21/12/2011 al numero 26975, repertorio 136764 raccolta 34571;
6. La Ditta attuatrice è consapevole che la convenzione si intende sottoscritta fatti salvi i diritti di terzi e con esonero, per il Comune, da ogni responsabilità a riguardo.

ART. 2 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

1. La Ditta attuatrice dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, di essere piena proprietaria di tutte le aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente Convenzione, tutte in premessa descritte e che si hanno qui per intero tutte riportate anche nella individuazione catastale, in forza dei titoli in premessa citati;
2. La Ditta attuatrice dichiara che sulle suddette aree ricadenti nell'ambito del PUA non gravano procedimenti amministrativi in materia ambientale o giudiziari, servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possono limitare la titolarità o impedire l'attuazione del PUA.

ART. 3 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PUA E DETERMINAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

La capacità insediativa ed il dimensionamento della Variante del PUA in oggetto, così come risultano dall'attuazione delle previsioni del P.I. e dagli elaborati di progetto, sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	2.929,80 mq
AREE IN CESSIONE O CON VINCOLO USO PUBBLICO GRATUITO somma UMI 2 - 40,91mq e UMI 3 - 340,53mq	381,44 mq
di cui aree a strade	109,36 mq
di cui aree a parcheggio	98,12 mq
di cui aree verdi	173,96 mq
AREE PRIVATE	2.548,36 mq
CUBATURA UMI 1	3.900,00 mc
CUBATURA UMI 2	0,00 mc
CUBATURA UMI 3	0,00 mc
TOTALE CUBATURA	3.900,00 mc
ABITANTI TEORICI	n. 26
SUP. MINIMA STANDARD PRIMARIO A VERDE <i>n. 26 ab. Eq. x 6,5 mq/ab.</i>	169,00 mq
STANDARD PRIMARIO A VERDE IN PROGETTO	173,96 mq
SUP. MINIMA STANDARD PRIMARIO A PARCHEGGIO <i>n. 26 ab. Eq. x 3,5 mq/ab.</i>	91,00 mq
STANDARD PRIMARIO A PARCHEGGIO IN PROGETTO	98,12 mq
SUP. STANDARD SECONDARIO <i>n. 26 ab. Eq. x 20 mq/ab.</i>	520,00 mq

Le parti danno atto fin d'ora che tali superfici potranno essere rettificate in sede di cessione definitiva in conformità ai tipi di frazionamento che verranno redatti, fermo restando che le stesse non dovranno comunque essere minori degli standard fissati dalla legge.

ART. 4 – CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE O VINCOLO AD USO PUBBLICO

1. La Ditta attuatrice si impegna a cedere e traferire gratuitamente e previo frazionamento, oppure a vincolare ad uso pubblico, il tutto a propria cura e spese, al Comune di Bovolone le seguenti aree destinate a standard, di cui al precedente art. 3, dopo il collaudo con esito favorevole:

- verde mq. 173,96

- aree sosta/parcheggio mq. 98,12
- strade mq. 109,36

nonché, tutte le opere elencate all'art. 5, co. 1 del presente atto.

2. Le parti danno atto fin d'ora che tali superfici potranno essere rettificata in sede di cessione definitiva o in sede di istituzione del vincolo in conformità ai tipi di frazionamento che verranno redatti, fermo restando che le stesse non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

ART. 5 – AUTORIZZAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Ditta attuatrice assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, delle opere di urbanizzazione e precisamente:
 - a) aree di manovra;
 - b) aiuole e aree a verde;
 - c) raccolta e smaltimento acque meteoriche;
 - d) allacciamento nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - e) rete idrica per l'acqua potabile;
 - f) allacciamento alla rete di distribuzione esistente del gas metano;
 - g) allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - h) contatori ENEL e relativi manufatti e collegamenti;
 - i) allacciamento rete telefonica fissa;
2. La Ditta attuatrice del piano assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi; sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere.
3. La Ditta attuatrice assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione:
 - a) segnaletica stradale, verticale e orizzontale;
 - b) impianto automatico temporizzato per l'irrigazione delle aree verdi e piantumazione delle stesse;
 - c) illuminazione pubblica area di manovra e parcheggio;
4. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto con osservanza delle indicazioni disposte dal Comune ed in intesa con gli altri soggetti gestori dei servizi, pubblici e privati.
5. Alla progettazione esecutiva si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..
6. La Ditta attuatrice assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, anche se esterni al perimetro del P.U.A., secondo le prescrizioni eventualmente imposte dagli Enti Gestori. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere e di tutte le opere eventualmente necessarie per gli allacciamenti.
7. La Ditta attuatrice prima dell'ultimazione del manto stradale e dei marciapiedi dovrà effettuare tutti gli allacciamenti o quantomeno la predisposizione per gli stessi con relativi pozzetti ispezionabili ubicati in luogo facilmente accessibile.
8. L'autorizzazione ad eseguire le opere di urbanizzazione avverrà mediante specifico Permesso di

Costruire, ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. e) del DPR n. 380/01 e s.m.i., rilasciato dal Responsabile del Servizio competente, sulla base del progetto esecutivo.

9. La Ditta attuatrice, entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula della presente convenzione, si impegna a mezzo di professionista abilitato a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste.
10. La Ditta attuatrice ha facoltà di presentare contestualmente al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione il Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati della UMI 1, fatto salvo che l'agibilità dei fabbricati dovrà necessariamente essere presentata successivamente all'approvazione favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione.
11. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere coerente con gli elaborati elencati in precedenza nelle premesse, con le osservazioni e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva e comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali ed al parere degli Enti fornitori dei servizi (enel, telefonia, etc).
12. Il Ditta attuatrice si impegna a realizzare le opere conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal P.U.A. ed in conformità al progetto esecutivo che dovrà essere presentato.
13. Le opere dovranno essere eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere secondo i decreti attuativi ai sensi della Legge 02/02/1974 n. 64 e s.m.i..
14. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal DPR n. 503/1986 e L. 13/1989 s.m.i. e della LRV n. 16/2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
15. Il Permesso di Costruire dovrà contenere la prescrizione che ogni variante al progetto delle opere di urbanizzazione deve essere autorizzato dal Comune. Qualunque variazione non sostanziale al progetto delle opere di urbanizzazione e che non incida sul dimensionamento del P.U.A. deve essere preventivamente presentata al Settore Edilizia Privata il quale, oltre ai pareri di rito, acquisisce anche il parere favorevole del Settore Patrimonio. Successivamente il settore edilizia privata provvederà al rilascio del permesso di costruire in variante.
16. In caso di varianti sostanziali al P.U.A. o che comunque incidano sul dimensionamento del piano, si seguiranno le procedure di adozione e approvazione di cui all'art. 20 della LRV n. 11/2004 e s.m.i..
17. Le varianti non comportano, né espressamente né tacitamente, alcuna proroga dei termini stabiliti dalla presente convenzione.

ART. 6 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono 10 (dieci) giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune del provvedimento di approvazione del P.U.A., ai sensi dell'articolo 20, comma 8, della LRV n. 11/2004.
2. La Ditta attuatrice si impegna alla sottoscrizione della convenzione entro 30 (trenta) giorni dalla data di efficacia della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione del P.U.A., salvo che il ritardo non dipenda da fatto imputabile all'Amministrazione. Nel caso in cui la convenzione non venga sottoscritta nei termini previsti dal comma precedente, il Responsabile di Settore intima alla Ditta attuatrice la sottoscrizione concedendo un ulteriore termine di 60 (sessanta) giorni. Alla scadenza del nuovo termine notificato, si procederà all'archiviazione del P.U.A. in oggetto.
3. Entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine di efficacia per l'esecuzione del P.U.A. è possibile

presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

4. La Ditta attuatrice della Variante al PUA si impegna ad iniziare le opere entro 1 anno (uno) dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e ad ultimarle entro 1 anno (uno) dalla data di inizio.
5. La Ditta attuatrice dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo, la data di inizio lavori nonché il nominativo del professionista abilitato ed incaricato alla Direzione dei lavori e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, unitamente a quello della ditta esecutrice, nonché la richiesta della nomina del collaudatore di cui al successivo art. 14.
6. In ogni caso, tutti gli adempimenti prescritti da questa convenzione per l'esecuzione delle opere, devono essere eseguiti e ultimati secondo quanto disposto dall'art. 15 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..

ART. 7 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La progettazione deve essere elaborata a cura e spese e nell'esclusiva responsabilità della Ditta attuatrice, in conformità alle disposizioni che la regolano, nel rispetto delle determinazioni delle conferenze dei servizi o dei pareri acquisiti dai settori ed enti gestori dei pubblici servizi competenti e o dalle altre Amministrazioni interessate, nonché delle prescrizioni stabilite dalla delibera di approvazione del PUA e presente convenzione.
2. La Ditta attuatrice ha facoltà di presentare contestualmente al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione il Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati della UMI 1, fatto salvo che l'agibilità dei fabbricati dovrà necessariamente essere presentata successivamente all'approvazione favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione.
3. Tutte le spese tecniche e le altre spese accessorie e assimilabili necessarie per l'attuazione e l'esecuzione del PUA di cui trattasi (progettista, direttore lavori, coordinatore sicurezza, collaudatore, etc.), sono redatti da tecnici abilitati individuati dalla Ditta attuatrice, a propria cura e spese.
4. La Ditta attuatrice è obbligato a tracciare, a propria cura e spese, le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da vincolare e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione, con l'apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti, corredata da documentazione fotografica, e depositata contestualmente alla presentazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

ART. 8 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARINON CEDUTE

Il Piano Urbanistico Attuativo n. 43 - Piano di Recupero immobiliare "I Tigli", la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 12/12/2011, prevedeva all'art. 10 un importo di monetizzazione pari a 59.965,65 Euro (Cinquantanovemilanovecentosessantacinque/65). L'importo della monetizzazione è stato interamente versato dai lottizzanti alla Tesoreria del Comune, presso Banca Popolare di Verona – S. Geminano e S. Prospero, agenzia di Bovolone, codice IBAN IT 71 Q 05188 59290 00000012012 – con bonifico bancario CRO n. 91656674112.

L'importo pari a 59.965,65 Euro (Cinquantanovemilanovecentosessantacinque/65) è stato calcolato sulla base della monetizzazione di mq 1161 di standards secondari.

Sulla base dei parametri definiti all'art. 3 della presente convenzione, dato atto che all'interno dell'ambito del

PUA non vengono reperite mq 520 di standard secondari, l'importo totale della monetizzazione della Variante al PUA risulta come segue: **mq 520 x euro/mq 50,00 = euro 26.000,00** (Ventiseimila/00).

La differenza tra quanto già versato e quanto commisurato alla Variante al PUA risulta essere pari a: **59.965,65 Euro – 26.000,00 Euro = Euro 33.965,65**, pertanto nulla è dovuto a riguardo.

ART. 9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTO PRIMARIE E SECONDARIE

1. L'importo delle opere di cui agli art. 4 e 5, come da computo metrico estimativo allegato pari a 66.441,19 Euro (Sessantaseimilaquattrocentoquarantuno/19) sarà scomputato dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che saranno stabiliti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici, in base al volume edificabile ed alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dell'atto abilitativo a costruire, mentre il costo di costruzione è sempre dovuto.
2. Ai sensi dell'art. 31, co. 11 della LRV n. 11/2004 e s.m.i. è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di urbanizzazione primarie e secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari previsti.
3. Nel caso in cui si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellare è superiore all'importo delle opere effettivamente realizzate/monetizzate e contabilizzate a consuntivo in sede di collaudo, la Ditta attuatrice dovrà versare la differenza a titolo di conguaglio.
4. La Ditta attuatrice al termine dei lavori relativi alle opere di cui ai precedenti articoli e a seguito del collaudo di cui al successivo articolo 13, presenterà il rendiconto delle spese avvenute, controllato e firmato dalla DL. L'UTC procederà al confronto tra l'ammontare dei summenzionati oneri e le spese effettivamente sostenute quantificando, unitariamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'eventuale differenza dovuta al Comune. Spetta al Capo UTC notificare alla Ditta attuatrice il quadro delle risultanze finali con l'invito a versare presso la tesoreria Comunale entro i termini di legge l'eventuale differenza dovuta al Comune.

ART. 10 – GARANZIE PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione, la Ditta attuatrice costituisce quale garanzia per l'adempimento degli obblighi convenzionali derivanti dalla sottoscrizione della stessa, polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa, per € 96.367,18 (Euro Novantaseimilatrecentosessantasett/18) , pari al 100% delle preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 9, comprensivo delle spese di progettazione, delle spese tecniche necessarie per l'attuazione e l'esecuzione del P.U.A., dei contributi previdenziali e dell'IVA, spese per collaudi e allacciamenti alle reti tecnologiche (GAS-TELECOM-ACQUEDOTTO-ENEL), giusta fideiussione n. del rilasciata da, con scadenza incondizionata fino allo svincolo della stessa da parte del Comune a seguito dell'approvazione favorevole del collaudo e della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione o all'istituzione di vincolo ad uso pubblico ad uso gratuito delle aree destinate a standard.
2. Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta attuatrice, autorizza sin da ora il Comune di Bovolone a disporre della garanzia nel modo più ampio della garanzia prestata, con rinuncia espressa ad ogni apposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

3. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1994, secondo comma, del codice civile. In ogni caso la Ditta attuatrice è obbligato in solido sia per esso che per i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 e 5, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto jure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della Ditta attuatrice di cui all'art. 15, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione siano divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 11 – PERMESSI DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E AGIBILITA'

- 1 Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire da parte del Responsabile del Settore, nel rispetto della vigente normativa edilizio-urbanistica e di quanto previsto dal P.U.A., per la costruzione degli edifici previsti all'interno del PUA è subordinato al deposito della Comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6, co. 5 del presente atto.
- 2 La Segnalazione Certificata per l'Agibilità (ex art. 24 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.) di ciascun fabbricato potrà essere depositata solo dopo l'approvazione favorevole da parte del Responsabile del Settore del collaudo disciplinato dall'art. 13.

ART. 12 – SOSPENSIONE DEI LAVORI PER INADEMPIENZA O IRREGOLARITA'

1. Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale rilevi inadempienze o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Responsabile di Settore intima alla Ditta attuatrice l'esatto adempimento di quanto convenuto, stabilendo un termine congruo.
2. Qualora, allo scadere dei termini stabiliti, la Ditta attuatrice sia inadempiente, resta facoltà del Comune di provvedere all'esecuzione d'ufficio avvalendosi della garanzia di cui all'art. xx, con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta attuatrice.

ART. 13 – COLLAUDO

1. Le opere di cui ai precedenti art. 4 e 5 sono sottoposte a collaudo.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento, il Comune, su richiesta della Ditta attuatrice, sottopone a Collaudo, tutte le opere di cui al presente P.U.A., entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di fine lavori da parte del Direttore dei Lavori.
3. La Ditta attuatrice si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore. Il Comune individua il nominativo del professionista in possesso di idonee competenze (Architetto o Ingegnere). A seguito della designazione del professionista mediante determina dirigenziale, la Ditta attuatrice, entro 30 (trenta) giorni, affida l'incarico al tecnico.

4. La Ditta attuatrice accetta sin d'ora che al collaudatore spetterà, per conto e interesse dell'Amministrazione Comunale stessa, il controllo dell'esecuzione dei lavori ed i vari collaudi delle opere di urbanizzazione, la verifica contabile, la regolarità dei lavori rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati, la conformità della consistenza delle opere e delle aree oggetto di cessione, nonché la verifica e la quantificazione del costo delle opere di urbanizzazione a consuntivo, al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Alla comunicazione di fine lavori, il Ditta attuatrice allega, oltre ai documenti previsti dal DPR n. 380/2001 e s.m.i. e da altre leggi speciali in materia, gli atti di natura tecnica ed economica, le certificazioni e le omologazioni dei materiali previsti da specifiche norme di legge, le dichiarazioni di conformità degli impianti redatti dalle imprese installatrici ai sensi della vigente normativa, i disegni esecutivi delle opere (as built), il computo metrico a consuntivo, eventuali certificazioni di collaudo delle reti rilasciate dagli Enti erogatori/gestori dei pubblici servizi, ed ogni altra documentazione che si renda necessaria al fine del collaudo.
6. Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.
7. La Ditta attuatrice si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso.
8. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di 3 (tre) arbitri, nominati il primo dalla Ditta attuatrice, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo tra le parti, ed in caso di mancato accordo dal Presidente del Tribunale di Verona.
9. Ogni onere e spese derivanti dal collaudo sono a carico esclusivo della Ditta attuatrice. I costi relativi al collaudo non possono essere computati tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
10. Le agibilità dei singoli edifici, ex art. 24 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. potranno essere presentate solo dopo l'approvazione favorevole del collaudo.
11. A seguito dell'approvazione del collaudo e della cessione delle aree o all'istituzione del vincolo ad uso pubblico gratuito e delle opere di urbanizzazione al patrimonio indisponibile del Comune, il Comune autorizza lo svincolo delle garanze fideiussorie di cui all'art. 11 della presente convenzione.
12. A carico della Ditta attuatrice rimane in ogni caso la responsabilità decennale nelle ipotesi previste dall'art. 16669 del Codice Civile e inoltre per la garanzia delle difformità e dei vizi dell'opera non riconoscibili in sede di collaudo.

ART. 14 – CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Alcune aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature pubbliche (standard), come indicate negli elaborati grafici, saranno vincolate ad uso pubblico (con vincolo notarile registrato e trascritto) e resteranno di proprietà del lottizzante. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nelle planimetrie inserite nell'elaborato grafico TAVOLA 08. Le aree asservite all'uso pubblico sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, a servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
2. La Ditta attuatrice, si obbliga a cedere e/o vincolare le aree a uso pubblico a titolo gratuito al Comune, a mezzo atto notarile e previo frazionamento catastale, a propria cura e spese, le aree di cui ai precedenti art.

4 e 5, entro 30 (trenta) giorni dalla dall'approvazione del collaudo con esito favorevole.

3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

ART. 15 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

- 1 Durante l'attuazione delle opere previste dal PUA e fino alla consegna delle aree e opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione e l'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico della Ditta attuatrice. Tale obbligo in carico alla Ditta attuatrice permane anche per le aree e opere soggette a vincolo di uso pubblico e cesserà solo se le stesse aree e opere passeranno al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione Comunale.
- 2 La Ditta attuatrice si impegna per sé, successori e aventi causa e diritto, ad eseguire tutte le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree vincolate ad uso pubblico per tutta la durata del vincolo, così come a sostenere i costi relativi ai consumi di acqua per irrigazione delle aree verdi, e qualsiasi altra spesa relativa. In particolare, per quanto riguarda la manutenzione ordinaria del verde, si impegna allo sfalcio dell'erba, la potatura delle piante e/o arbusti, la cura e pulizia generale dell'area, con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro degli spazi a verde. Nel caso in cui la Ditta attuatrice non provvedesse a ciò di sua iniziativa, l'Amministrazione Comunale procederà alla manutenzione a propria cura, addebitando alla Ditta attuatrice, o ai suoi successori ed aventi causa e diritto, le spese sostenute.

ART. 16 - VIGILANZA

1. Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al computo metrico estimativo allegati alla presente Convenzione.
2. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida il Ditta attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini stabiliti dallo stesso.

ART. 17 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

1. 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 iniziati.
2. Per quanto non espressamente normato dal Piano Urbanistico Attuativo si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente, nonché alle vigenti disposizioni dello strumento urbanistico generale.

ART. 18 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della Ditta attuatrice.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La Ditta attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari di Verona, con la piena rinuncia all'ipoteca legale e con l'esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni

responsabilità in merito.

2. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 20 - VALIDITA' DEL P.U.A.

1. La Ditta attuatrice si impegna alla sottoscrizione della convenzione entro 30 (trenta) giorni dalla data di efficacia della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione del PUA, salvo che il ritardo non dipenda da fatto imputabile all'Amministrazione. Nel caso in cui la convenzione non venga sottoscritta nei termini previsti dal comma precedente, il Responsabile di Settore intima alla Ditta attuatrice la sottoscrizione concedendo un ulteriore termine di 60 (sessanta) giorni. Alla scadenza del nuovo termine notificato, si procederà all'archiviazione del PUA in oggetto.
2. Il PUA ha validità sino alla data del 11/12/2025 in quanto convenzionato e prorogato in base all'art. 10, co. 4-bis del D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020 (3 anni) e dell'art. 10-septies della L. 51/2022 (1 anno). Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo a tempo indeterminato, per la parte realizzata, l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel Piano stesso.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Comune di Bovolone

La Ditta attuatrice