

CONVENZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

art. 14, comma 1-bis DPR 380/2001

L'anno _____, il giorno ___ del mese di ___ in Verona,

fra la Signora

Federica Crestani, nata a Verona il 29.05.1988, il quale interviene nel presente atto, giusta procura allegata sub A), quale rappresentante di New File srl, con sede a San Giovanni Lupatoto (Verona) in Via Lago di Como 5, n. iscrizione R.I. di Verona 312368, p. Iva e c.f. 03146920230, di seguito denominato "Soggetto Attuatore";

_____ nato a _____ il _____, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di _____ e come tale rappresentante del COMUNE DI VERONA, con sede in Verona, Piazza Brà n. 1, c.f. e p.Iva 00215150236, di seguito per brevità denominato "Comune"

premessi che

- a) il Soggetto Attuatore è proprietario a Verona di un'area censita al N.C.T del Comune di Verona al foglio 392 particella 284, sita in Strada Rodigina n. 94/A, sulla quale era presente un complesso di edifici destinati a laboratori ad uso artigianale; su tale ambito è stato realizzato un intervento di ristrutturazione e rigenerazione urbana mediante ricomposizione degli edifici produttivi esistenti con ampliamento ai sensi L.R.V. 14/2009, il tutto per formare un unico edificio composto da due unità edilizie separate;
- b) il Soggetto Attuatore ha presentato alla Direzione SUAP-SUEP domanda n. 293915 P.G. del 18/09/2018 e fascicolata al n. 20180603006341, volta ad ottenere permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso da artigianale/produttiva a commerciale dell'unità edilizia derivata dall'avvenuta ristrutturazione mediante ricomposizione volumetrica dei fabbricati esistenti, in deroga ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis del DPR n. 380/2001;
- c) l'intervento complessivo di ristrutturazione edilizia con la modifica della destinazione d'uso proposta è da ritenersi un'opera di riqualificazione/rigenerazione urbana, secondo le disposizioni normative introdotte con legge n. 164/2014, di conversione del c.d. decreto "sblocca Italia", la quale ha previsto il nuovo comma 1 bis dell'art. 14, successivamente sostituito dall'art. 10, comma 1, lett. f), n. 1), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 "Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici" del D.P.R. n. 380/2001, il quale stabilisce che *"per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214"*;
- d) in particolare, in funzione della rigenerazione e del riutilizzo dei fabbricati esistenti dismessi e dell'area di pertinenza degradata posta lungo Strada Rodigina, il progetto ha previsto la loro riconversione senza consumo di suolo;
- e) il cambio di destinazione d'uso in progetto in deroga allo strumento urbanistico comporta la necessaria corresponsione del contributo straordinario ad esso commisurabile, secondo

normativa vigente prevista all'art. 16, comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 e art. 5 delle N.T.O. del P.I.;

- f) il Comune di Verona ritiene possibile che il suddetto contributo aggiuntivo sia riconosciuto dal Soggetto Attuatore mediante la realizzazione della "Riqualificazione di un tratto di pista ciclopedonale in via Legnago – lato sud" (a partire dal civico n. 150 fino all'inizio della salita del sovrappasso sull'autostrada);
- g) il progetto presentato, presenta i seguenti dati stereometrici:
- Superficie del lotto: mq. 3.051
 - Volume esistente: mc. 6.456,65
 - Superficie coperta originaria: mq. 585,62.-
 - Superficie coperta/SUL:
 - a) Unità edilizia 1 derivata dalla ricomposizione dei fabbricati esistenti: mq. 442,65.-
 - b) Unità edilizia 2 derivata come bonus Piano Casa: mq. 139,55.-
- =====
- mq. 582,20.-
- Superficie coperta/SUL totale di progetto: mq. 582,20.-
- SUL Unità edilizia 1 oggetto di cambio di destinazione d'uso da produttiva (UT3/2) a commerciale (UT 2/1): mq. 442,65.-
- h) il Consiglio comunale, con deliberazione n. 34/2015, divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha approvato la convenzione-tipo ai sensi dell'art. 28-bis del DPR n. 380/2001, e lo schema della presente convenzione è stato elaborato dalle parti seguendo le linee generali di tale convenzione-tipo, con ogni modifica e adeguamento necessario al caso particolare di specie;
- i) il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. ___ del _____, ha attestato l'interesse pubblico dell'iniziativa ai sensi art. 14, comma 1-bis del DPR 380/2001 ed ha approvato lo schema della presente convenzione;

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

Art. 1 - Disposizioni preliminari e dichiarazione di proprietà.

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La presente convenzione disciplina i rapporti giuridici e pattizi tra Comune e Soggetto Attuatore.
3. Il Soggetto Attuatore dichiara sotto la propria responsabilità:
 - di essere proprietario e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate dalla presente convenzione, in ragione dei diritti sotto riportati:

N.	Intestatario	Titolo	Foglio	Mappale	Superficie catastale	Superficie reale
1	New File srl	proprietà	392	284	3003	3051
2						
3						
4						
5						
6						
7						

- 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 limitarne la titolarità.

4. L'ambito d'intervento comprende altresì aree di proprietà comunale, come di seguito catastalmente identificate:

N.	Foglio	Mappale	Superficie catastale
1			
2			
3			

Art. 2 - Obblighi del Soggetto Attuatore

1. Il Soggetto Attuatore assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione, nella piena consapevolezza di trovarsi nella situazione economico-finanziaria che consente di dare corso a quanto statuito.

2. Qualora nel corso dei lavori si renda necessario intervenire al fine di rimuovere vizi occulti (presenza di ordigni bellici, bonifiche per presenza di contaminazioni o rifiuti interrati, ecc.), il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad effettuare le operazioni di bonifica a propria cura e spese, tenendo indenne il Comune di Verona da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere al riguardo.

3. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al progetto (acquisito al protocollo comunale al n. 293915 P.G. del 18.09.2018 e n. 20180603006341 di fascicolo) in conformità al titolo abilitativo che verrà rilasciato dal Comune di Verona - Direzione SUAP-SUEP ed alle eventuali successive varianti che verranno assentite dal Comune medesimo o sottoposte al regime della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

4. Sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione gli elaborati progettuali, ben noti alle parti ed allegati al fascicolo informatico n. 20180603006341 del Comune di Verona già depositato e agli atti del Comune, i cui contenuti si danno per integralmente riportati ed accettati senza alcuna riserva od eccezione.

Art. 3 – Esecuzione delle opere di Urbanizzazione

1. Il Soggetto Attuatore assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, delle opere di urbanizzazione primaria di cui al progetto allegato, segnatamente la "Riqualificazione di un tratto di pista ciclopedonale in via Legnago – lato sud" (a partire dal civico n. 150 fino all'inizio della salita del sovrappasso sull'autostrada)".

2. 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 s.m.i. e delle norme armonizzate europee e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili.

3. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24/07/1996, n. 503, dalla Legge 09/01/1989, n. 13 e s.m.i., dalla L.R. 12/07/2007, n. 16 e dalla D.G.R.V. n. 1428 del 06/09/2011 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

4. Tutte le opere devono altresì essere conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto edilizio e dagli eventuali progetti esecutivi approvati dal Comune.

5. Il Soggetto Attuatore deve comunicare al Comune e agli enti gestori, secondo le rispettive modalità e almeno quindici giorni prima della data effettiva di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, il nominativo del professionista abilitato incaricato della Direzione dei lavori, del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione e il nominativo della ditta esecutrice.

6. Le opere di urbanizzazione extra ambito con realizzazione e gestione del concessionario dei pubblici servizi (operante in sede di esclusiva per disposizioni normative o convenzionali) sono da questi di consueto progettate e realizzate con oneri a carico del Soggetto Attuatore e successori ed aventi causa; possono essere oggetto di progettazione, realizzazione e collaudo direttamente da parte dal Soggetto Attuatore nei casi espressamente previsti dal titolo abilitativo e autorizzati dall'Ente

gestore in corso di procedimento, in continuità con le opere intra ambito e comunque senza intaccare le reti esistenti ed in servizio.

7. In seguito alla realizzazione delle reti e al collaudo parziale delle stesse, il concessionario dei pubblici servizi esegue il collegamento delle reti create direttamente dal Soggetto Attuatore a quelle esistenti e la messa in esercizio. I costi di tali operazioni sono a carico del Soggetto Attuatore e successori ed aventi causa e sono valorizzati attraverso un preventivo emesso, previa richiesta specifica, utilizzando la modulistica reperibile sul sito del concessionario. Devono inoltre essere consegnati al concessionario dei pubblici servizi gli elaborati grafici di As Built in formato ".shp" (shape file) o DWG su base georeferenziata per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

10. Il Direttore dei Lavori deve comunicare con congruo anticipo al Comune e al collaudatore l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi per consentire la verifica da parte dei tecnici comunali, del collaudatore e dei rappresentanti degli enti gestori.

Art. 4 – Monetizzazione standards e vincolo delle aree

1. L'art. 23 delle NTO del PI quantifica la dotazione minima di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e, insieme agli articoli 15 "Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici" e 24 "Criteri per la determinazione della quota di monetizzazione sostitutiva", disciplina la modalità di monetizzazione.

2. L'intervento in oggetto dispone delle aree a parcheggio edilizio P1 ed urbanistico P2 secondo le disposizioni normative dettate dal P.I.; in luogo della cessione al Comune o vincolo di uso pubblico dei parcheggi urbanistici P2 (in quanto gli stessi, per l'ubicazione decentrata dell'insediamento non risultano idonei alla loro funzione urbanizzativa e per motivi di sicurezza dell'attività), si procederà alla monetizzazione dell'uso pubblico calcolata in base ai disposti della D.G.C. n. 334/2012 e dovrà essere corrisposta secondo le modalità e i tempi stabiliti dal titolo abilitativo.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre per sé, successori ed aventi causa, a costituire a favore del Comune vincolo di destinazione a verde di mitigazione con valenza ecologica – VM – (art. 9, comma 1, punto 10 delle NTO del PI), su una superficie pari a mq. 230 (duecentotrenta).

4. Prima del deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità, ancorchè parziale, dovrà essere documentato il rispetto di tale superficie, che sarà oggetto di apposito frazionamento; il relativo atto di vincolo dovrà essere tradotto in atto pubblico, registrato e trascritto.

5. Le superfici da vincolare potranno variare minimamente in funzione dell'effettiva realizzazione delle opere, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

6. Le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nell'esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore e successori ed aventi causa, restandone esente il Comune di Verona.

7. Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di impegno di vincolo sono libere da inquinamenti, servitù, pesi e altre limitazioni di qualsiasi genere, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o da diritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate; dichiara inoltre, l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose.

Art. 5 - Oneri di urbanizzazione

1. Il Soggetto Attuatore riconosce che per l'opera di urbanizzazione relativa alla "Riqualificazione di un tratto di pista ciclopedonale in via Legnago – lato sud" (a partire dal civico n. 150 fino all'inizio della salita del sovrappasso sull'autostrada) di cui all'art. 3.1 della presente convenzione, non avrà diritto allo scomputo dell'importo del Contributo di Costruzione (art. 16 D.P.R. 380/2001 - quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), in quanto opera da realizzare in conto del contributo aggiuntivo previsto dall'art. 16, comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 e all'art. 5 delle N.T.O. del P.I..

Art. 6 – Cauzione

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente Convenzione relativamente alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 3.1 della presente convenzione, il Soggetto Attuatore presenta garanzia fideiussoria a prima richiesta con primaria compagnia bancaria/assicurativa n. _____ rilasciata da _____, di importo corrispondente a quanto risultante dal quadro economico riassuntivo pari ad euro _____ (_____ virgola _____).
2. Il Soggetto Attuatore dà atto che la garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente Convenzione, compreso qualsiasi inadempimento del Soggetto Attuatore che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
3. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente Convenzione e contiene una clausola di validità protratta fino alla accettazione delle opere da parte del Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore e successori ed aventi causa con la presente Convenzione.
4. Il Soggetto Attuatore dà atto che, ove si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione, anche parziale (in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze accertate) della fideiussione, in conformità con le disposizioni della presente Convenzione.
5. Per le ipotesi d'inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.
6. Qualora il Soggetto Attuatore, nonostante la notifica dell'atto di messa in mora contenente un congruo termine per adempiere agli obblighi previsti dalla presente Convenzione non vi provveda, il Comune si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione d'ufficio, anche mediante l'intervento dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo e successori ed aventi causa nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Art. 7 – Contaminazioni ambientali e bonifiche

1. Il Soggetto Attuatore, anche sulla scorta delle indagini geologiche e geotecniche preliminari effettuate sugli immobili compresi nell'ambito d'intervento, garantisce che il sito oggetto d'intervento, ai sensi dell'art. 240, comma 1, lettera f) del D.Lgs. 152/2006 non è contaminato; sulla scorta di indagini storiche, garantisce altresì che il sito non è da considerarsi, ai sensi dell'art. 240, comma 1 lettere g) ed h) del D.Lgs. 152/2006, un "sito con attività in esercizio" o un "sito dismesso".
2. Qualora nel corso dei lavori si rendesse necessario intervenire al fine di rimuovere vizi occulti non rilevati in sede di verifica preventiva (ad esempio presenza di ordigni bellici, bonifiche per presenza di contaminazioni o rifiuti interrati, ecc.), il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad effettuare le operazioni di bonifica a propria cura e spese, tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere al riguardo.

Art. 8 – Contributo straordinario

1. Il Soggetto Attuatore riconosce che il contributo straordinario dovuto è stabilito in euro 34.757,00 (euro trentaquattromilasettecentocinquantesette/00).
2. In luogo della corresponsione del contributo straordinario il Soggetto Attuatore realizzerà l'opera di urbanizzazione prevista all'art. 3.1 della presente convenzione, e precisamente la "Riqualficazione di un tratto di pista ciclopedonale in via Legnago – lato sud" (a partire dal civico n. 150 fino all'inizio della salita del sovrappasso sull'autostrada)".

3. In ragione del Quadro Economico del progetto di fattibilità tecnico economica preliminare, è prevista la garanzia fideiussoria di cui all'art. 6 della presente Convenzione.
4. L'utilizzo integrale della quota di contributo straordinario sarà esattamente verificato dal Comune in sede di approvazione del collaudo definitivo dell'opera pubblica in relazione al valore della stessa, come effettivamente realizzata, contabilizzata e collaudata.
5. Qualora il valore effettivo dell'opera risulti inferiore all'importo del contributo straordinario come sopra indicato, il Soggetto Attuatore e/o successori ed aventi causa dovranno corrispondere la differenza entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla notifica del provvedimento di approvazione del collaudo. Con la comunicazione dell'approvazione del collaudo e dopo il pagamento dell'eventuale conguaglio del contributo straordinario, si provvederà allo svincolo della garanzia fideiussoria.
6. Il Soggetto Attuatore per sé, successori ed aventi causa assume comunque a proprio carico l'intero onere economico per la realizzazione dell'opera pubblica a corpo e non a misura e, quindi, integralmente ed irrevocabilmente l'eventuale maggiore spesa che risulti contabilizzata in sede di collaudo, tenendo indenne il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo e manleva nei confronti di terzi creditori.

Art. 9 - Obblighi del soggetto attuatore - requisiti ed antimafia - risoluzione

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al progetto edilizio nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché alle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.
2. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi degli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023. Dichiara altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei soggetti di cui all'art. 94, comma 3 del medesimo Decreto.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie.
4. Il Soggetto Attuatore, 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 che non sussistano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
5. Il Soggetto Attuatore 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 4 o sussistessero a loro carico condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.
6. Fermo restando altre cause di risoluzione, poiché in data _____ è stata inviata comunicazione antimafia ai sensi degli art. 87 e 88 del D.Lgs. 159/2011, si procede alla stipula della presente convenzione, che sarà risolta di diritto qualora - prima della fine dei lavori - a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs. 36/2023 dovessero intervenire condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili per uno dei reati previsti dal comma 1 dell'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs. n.159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

7. 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 Soggetto Attuatore o a carico dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023 intervengano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

8. In caso di violazione da parte del Soggetto Attuatore di obblighi diversi da quelli di cui al precedente comma 5 il Comune si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

9. 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.

10. Quanto prescritto nei precedenti commi del presente articolo vale anche nei confronti di eventuali aventi causa del Soggetto Attuatore.

Art. 10 - Vigilanza del comune

1. Il Soggetto Attuatore accetta che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, eserciti la vigilanza su tutte le fasi di progettazione esecutiva, affidamento, realizzazione, collaudo e consegna delle opere di urbanizzazione, direttamente tramite i propri uffici incaricati e avvalendosi del collaudatore. In particolare, il Soggetto Attuatore riconosce al Comune il potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere e di sostituirsi in caso d'inerzia.

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

Art. 11 - Incarico del Collaudatore e spese di collaudo

1. Il Soggetto Attuatore ed il Comune convengono che il collaudatore sia individuato ed incaricato dal Comune, previa richiesta del Soggetto Attuatore da effettuarsi prima dell'inizio dei lavori.

2. Il Soggetto Attuatore assume sin d'ora per sé, successori ed aventi causa l'accollo integrale della spesa afferente le prestazioni professionali del collaudatore.

3. Ai sensi dell'art. 1273 del codice civile, il Comune sulla base dell'obbligazione che precede converrà con il collaudatore incaricato che la prestazione professionale di collaudo sarà pagata integralmente, oneri previdenziali e fiscali inclusi, dal Soggetto Attuatore previa presentazione di regolare fattura entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione delle risultanze del collaudo.

4. Il Soggetto Attuatore libera il Comune da qualsiasi obbligo di pagamento nei confronti del collaudatore e l'adesione alle clausole della presente convenzione ne costituisce una condizione espressa.

5. Nei casi in cui non siano previste cessioni di opere al Comune di Verona e l'importo delle opere sia inferiore a euro 500.000,00 il certificato di collaudo può essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori (secondo le disposizioni dell'art. 116, comma 7 del D.Lgs. 31/03/2023 n. 36).

Art. 12 - Fine lavori e collaudo delle oo.uu. primarie

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

2. Al prescritto atto di fine lavori, è necessario allegare, oltre ai documenti di rito previsti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente

realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg o formato aperto, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

3. Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere allegata la rappresentazione e contabilità finale separata delle reti del gas naturale, del servizio idrico integrato (fognature ed acquedotto), dell'illuminazione pubblica, delle reti di telecomunicazione e relativi alloggiamenti e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica e del teleriscaldamento; il collaudatore dovrà espressamente certificare il valore di costo separatamente per ogni cespite. In particolare la rappresentazione e la contabilità finale delle reti del gas naturale, del servizio idrico integrato (fognature ed acquedotto), dell'illuminazione pubblica, delle reti di telecomunicazione e relativi alloggiamenti e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica e del teleriscaldamento dovranno essere separate e dovranno permettere al collaudatore di confermare il valore di costo riconosciuto. Tale rappresentazione è essenziale al Comune per la determinazione del costo storico in ossequio ai principi contabili vigenti e per la valorizzazione dei cespiti secondo le disposizioni tariffarie delle autorità competenti. Ai fini della rappresentazione contabile si applicano le disposizioni specifiche definite per ogni tipologia di rete da ARERA. Analoga suddivisione della contabilità dovrà essere effettuata anche per le opere stradali (strade, marciapiedi, parcheggi, cabine elettriche, piste ciclabili) e per quelle relative alle aree a verde.

4. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sono soggette al collaudo finale. Se previsto dagli elaborati progettuali, è consentito eseguire collaudi funzionali parziali.

5. Il collaudo delle opere, comprendente le verifiche tecnico-funzionali dei lavori realizzati, nonché quelle urbanistico/amministrative e di controllo, dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo è trasmesso al Soggetto Attuatore e all'Amministrazione comunale.

6. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo o del certificato di regolare esecuzione comporta l'automatica riconsegna delle aree e la presa in carico delle opere.

7. La presa in carico da parte del Comune delle opere comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo nonché la manutenzione delle opere, tranne le eventuali aree private vincolate ad uso pubblico.

8. A seguito dell'approvazione del collaudo e della presa in carico delle opere di urbanizzazione, il Comune autorizza gli svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia in relazione a procedimenti giudiziari o eventualmente espropriativi non definiti connessi con gli obblighi posti a carico del Soggetto Attuatore con la presente convenzione.

Art. 13 - Responsabilità e penali

1. La responsabilità in merito alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore, unico responsabile per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione o comunque in diretta dipendenza della stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque, nei confronti del Comune il Soggetto Attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non presti le medesime garanzie fideiussorie stipulate con primari istituti bancari o assicurativi.

4. In caso d'inosservanza degli obblighi assunti, al Soggetto Attuatore e successori ed aventi causa si applicano le sanzioni previste dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

5. In caso di inadempienza alle obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, l'Amministrazione potrà, a sua scelta, chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c.

6. La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata

dall'Amministrazione comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare, entro 30 giorni dal suo ricevimento, gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà l'applicazione dell'art. 13 co. 4, della presente convenzione, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge. Resta in ogni caso impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'Amministrazione comunale la risoluzione della convenzione per inadempimento.

7. In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dal soggetto attuatore ad escutere la fidejussione di cui al precedente art. 6 della convenzione nonché gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del soggetto attuatore a provvedere agli adempimenti richiesti.

8. Qualora, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha la facoltà di provvedere alla esecuzione e o all'ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, maggiorate degli interessi legali, salvo il maggior danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal soggetto attuatore a trattenere l'importo indicato nella fideiussione prestata a garanzia di cui all'art. 6 della presente convenzione.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 14 - Agibilità degli edifici

1. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità relativa all'intervento edilizio o a parte di esso potrà avvenire solo dopo che siano avvenuti:

- a) l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primarie di cui al precedente art. 3.1;
- b) come previsto all'art. 4.3 della presente Convenzione, la costituzione del vincolo, tradotto in atto pubblico registrato e trascritto dopo i necessari frazionamenti;

2. Le spese fiscali dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per il vincolo delle aree e degli immobili sono a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 15 - Trasferimenti a terzi degli obblighi di urbanizzazione.

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

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

Art. 16 - Norme di rinvio

1. Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si applicano le vigenti linee guida approvate con D.G.C. n. 407 del 24.11.2020 ("Lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, ovvero eseguono le opere in regime di convenzione").

Art. 17 - Spese e regime fiscale

1. Tutte le spese, imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e conseguenti alla presente convenzione e agli atti occorrenti per l'attuazione sono ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore e/o

successori ed aventi causa con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile.

Art. 18 - Trascrizione e rinuncia all'ipoteca legale

1. Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale da parte del Comune, esonerato il Conservatore dei RR. II. da qualsiasi responsabilità in merito.
2. Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore di disposizioni normative statali, regionali o di Piani sovraordinati.

Art. 19 - Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679.

1. Il Soggetto Attuatore autorizza il Comune di Verona a trattare i dati personali raccolti, con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici, in relazione al procedimento avviato.
2. I dati potranno essere trattati per tutto il tempo del procedimento e, successivamente alla sua cessazione, i dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.
3. Il Soggetto Attuatore da atto che eventuali soggetti terzi interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del Regolamento (UE) 2016/679). L'apposita istanza è presentata contattando il Responsabile della Protezione dei Dati personali del Comune di Verona, Piazza Bra, 1 – 37121 Verona, email: rpd@comune.verona.it; PEC: rpd@pec.comune.verona.it.
4. Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno, altresì, il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali (con sede in Piazza Venezia, 11 – 00187 Roma, email: garante@gpdp.it; PEC: protocollo@pec.gpdp.it) quale autorità di controllo nazionale secondo le procedure previste (art. 77 del Regolamento (UE) 2016/679) o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento (UE) 2016/679).