

CONVENZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA
art. 14, comma 1-bis DPR 380/2001

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

fra i Signori

_____ nato a _____ il _____, il quale interviene nel presente atto, giusta procura allegata sub A), quale rappresentante di _____, con sede a _____ in Via _____, n. iscrizione R.I. di _____, p. Iva e c.f. _____, 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"

premesse che

- a) il Soggetto Attuatore è proprietario a Verona dell'area catastalmente censita al N.C.T del Comune di Verona al foglio 371 particelle 682 – 723 – 720 parte, sita tra via Forte Tomba e via Turazza, sulla quale insistono edifici agricoli dismessi aventi una dimensione di mq. 1.823 mq. di superficie coperta e 6.456,65 mc di volume;
- b) il Soggetto Attuatore ha presentato alla Direzione SUAP-SUEP del Comune di Verona domanda n. 341631 P.G. del 14/10/2019 e fascicolata al n. 20190603006976, volta ad ottenere permesso di costruire per un intervento di ristrutturazione mediante ricomposizione volumetrica dei fabbricati esistenti con cambio di destinazione d'uso da agricola dismessa a commerciale per pubblico esercizio e attività di vendita, in deroga ai sensi dell'art. 14, comma 1bis del DPR n. 380/2001;
- c) l'intervento di ristrutturazione edilizia proposto di riqualificazione/rigenerazione urbana prevede anche la modifica della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti attualmente dismessi, 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 tra via Turazza con l'ambito a sud del campeggio di transito, 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 di un contributo straordinario ad esso commisurabile, secondo normativa vigente prevista all'art. 16, comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001;

- f) il Comune di Verona ritiene possibile che il suddetto contributo straordinario sia riconosciuto in tutto dal Soggetto Attuatore per il finanziamento della *“Realizzazione di nuovi marciapiedi in via Forte Tomba”* in carico alla Direzione Strade;
- g) il progetto presentato, presenta il seguente dimensionamento e capacità insediativa:
- Superficie territoriale (st): mq. 10.956
 - Volume esistente: mc. 6.456,65
 - Volume di progetto: mc. 6.429,45
 - Superficie coperta attuale: mq. 1.823,00
 - Superficie coperta di progetto: mq. 1.630,80
 - Superficie utile lorda di progetto (SUL): mq. 1.587,52
- 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 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:

N.	Intestatario	Titolo	Foglio	Mappale	Superficie catastale	Superficie reale
1						
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. 341631 P.G. del 14/10/2019 e n. 20190603006976 di fascicolo) in conformità al titolo abilitativo che verrà rilasciato dal Comune di Verona - Direzione Attività Edilizia 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. 20190603006976 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, e a scomputo del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto, delle opere di urbanizzazione primaria di cui al progetto allegato, segnatamente:
 - a) allargamento stradale di via Forte Tomba e via Turazza con creazione di marciapiedi e relativa segnaletica;
 - b) nuovo marciapiede extrambito in via Forte Tomba;
 - c) parcheggi P2 e area a verde attrezzata con vincolo di uso pubblico e relativi spazi di manovra;
 - d) adeguamento delle reti tecnologiche con allacciamenti;
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.

11. Per le opere di urbanizzazione intra ed extra ambito la cui gestione compete ad Acque Veronesi s.c.ar.l., l'inizio dei lavori deve essere comunicato con almeno quindici giorni di anticipo al Referente Lavori utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito dell'Ente. Dopo la realizzazione delle reti, sono eseguite a cura di Acque Veronesi s.c.ar.l le seguenti operazioni:

- igienizzazione, potabilizzazione e messa in esercizio della rete idrica;
- verifica tecnica della rete fognaria;
- verifica dell' impianto di sollevamento fognario più la fornitura e “settaggio” dell'apparato di telecontrollo, se previsto.

12. I costi delle sopra citate operazioni sono a carico del Soggetto e successori ed aventi causa e sono valorizzati in un preventivo emesso previa richiesta specifica.

Art. 4 – Cessione e vincolo delle aree di urbanizzazione

1. Il Soggetto Attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa a cedere e trasferire, gratuitamente e previo frazionamento, al Comune le seguenti aree destinate a:

STRADE (allargamento stradale via Turazza e via Forte Tomba compresi marciapiedi) mq. 875,85;

2. Il Soggetto Attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione uso pubblico le seguenti aree:

AREE PARCHEGGIO P2 mq. 800,60;

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO mq. 807,30;

SPAZI DI MANOVRA AREE A VINCOLO e AIUOLE mq. 1.155,20;

3. I predetti impegni alla cessione ed alla costituzione del vincolo dovranno essere tradotti in atto pubblico registrato e trascritto dopo i necessari frazionamenti ed in ogni caso prima della presentazione della Segnalazione certificata di agibilità, ancorchè parziale.

4. Le spese di energia elettrica per l'illuminazione e della fornitura di acqua per le aree di urbanizzazione, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore e successori ed aventi causa fino alla cessione delle aree al Comune.

5. Le superfici da cedere o 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, sino alla formale consegna al Comune.

7. Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di impegno di cessione e 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.

8. Le aree a parcheggio urbanistico P2 (identificate con diversa colorazione dai posti auto pertinenziali) e a verde attrezzato, saranno regolamentate all'apertura giornaliera che prevede:

- a) consentire a chiunque, fino a quando la struttura commerciale sarà in esercizio, la fruizione del parcheggio e del verde attrezzato in tutti i giorni feriali e festivi di apertura al pubblico della struttura commerciale insediata nell'ambito in oggetto, da 1 ora prima dell'apertura dell'attività fino ad 1 ora dopo la chiusura dell'attività;
- b) indicare con appositi cartelli posti all'ingresso dell'ambito la destinazione ad uso pubblico e gli orari di apertura dalle ___ alle ___;
- c) garantire la piena funzionalità dei parcheggi e dell'area a verde di cui ai precedenti punti fino a quando la struttura commerciale sarà in esercizio;
- d) provvedere a propria cura e spese, alla custodia, alla manutenzione e conservazione dei parcheggi e dell'area a verde attrezzata di cui ai precedenti punti fino a quando permarrà la loro esigenza e, comunque fino a quando risulterà in essere nell'indicato complesso edilizio l'attività commerciale che ha comportato la previsione e la realizzazione anche dei parcheggi stessi, dei rispettivi spazi di manovra, necessari al fine di garantire le dotazioni prescritte dalla vigente disciplina.

Art. 5 - Oneri di urbanizzazione – scomputo

1. Il Soggetto Attuatore 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) fino all'ammontare dello stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal certificato di collaudo o dal Certificato di Regolare Esecuzione, importo preventivato in euro _____ (euro _____ virgola ____)

2. Ai sensi della L.R. n.11/2004 e s.m.i. è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi.

3. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi delle opere di urbanizzazione effettivamente sostenuti dal Soggetto Attuatore rispetto al contributo di costruzione in quanto, ai sensi dell'art. 23, comma 5, delle N.T.O. del P.I., nel caso sia necessario adeguare o realizzare nuove opere di urbanizzazione per sopportare il carico urbanistico connesso all'intervento, il progetto edilizio dell'intervento deve essere integrato dal progetto definitivo delle opere redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di opere pubbliche e da una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che contenga l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento, anche se esterne al perimetro di intervento.

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

5. Nel caso in cui, in sede di collaudo, si accerti che l'importo della quota di contributo di costruzione tabellare oggetto di scomputo è superiore all'importo delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate, il Soggetto Attuatore dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio. In tal caso lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui all'art. 6 è sospeso per l'importo corrispondente al conguaglio dovuto aumentato del 10% (dieci per cento) per spese di procedimento, sino alla data di versamento.

Art. 6 – Cauzione

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula 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 e su quello di sedime dell'opera pubblica, 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 si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, e tutti in via solidale tra loro, a versare a favore del Comune di Verona l'importo del contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4., lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 pari ad euro 150.000,00 corrispondente al valore indicato nella perizia di stima asseverata prodotta in data 24/06/2021 n. 212196 P.G. e integrata in data 02/09/2021 n. 294075 P.G.

2. Tale importo da corrispondere, determinato secondo le disposizioni della D.C.C. n. 57 del 12/11/2019 e D.G.C. n. 144 del 20/04/2021, é maggiore di quello derivato secondo i valori parametrici dell'art. 159 delle N.T.O. del P.I..

3. Tale somma dovrà essere versata al Comune di Verona che la utilizzerà per l'intervento di "Realizzazione di nuovi marciapiedi in via Forte Tomba", opera pubblica in carico alla

Direzione Strade di cui al punto f) delle premesse della presente Convenzione, secondo le seguenti scadenze:

- 50% dell'importo al rilascio del permesso di costruire in oggetto;
- il rimanente 50% entro un anno dal rilascio del permesso di costruire o secondo le scadenze che verranno comunicate dal Comune di Verona derivanti dalla fase attuativa dell'opera pubblica.

4. Il saldo della rata residua dovrà in ogni caso essere versato anticipatamente alle scadenze sopra indicate alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, per il Fabbricato oggetto della presente Convenzione.

5. A garanzia dell'esatto adempimento del versamento della quota residua del contributo straordinario, il Soggetto Attuatore presenta garanzia fideiussoria con primaria compagnia bancaria/assicurativa n. _____ rilasciata da _____, pari ad euro _____ (_____ virgola _____).

6. Per le clausole relative alla fidejussione sopra indicata, si rimanda a quanto previsto al precedente art. 6.

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 definitiva, 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.

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 interrato.

3. Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere allegata 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 delle effettive quantità di aree pubbliche da cedere all'amministrazione comunale, 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 comporta:

- a) l'automatica riconsegna delle aree e la presa in carico delle opere in caso di avvenuta cessione delle aree;
- b) in caso di impegno di cessione delle aree, la necessità di perfezionamento notarile della cessione a cura e spese del Soggetto Attuatore nonché della formale consegna delle stesse e delle opere realizzate per la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.
- c) per le aree a verde pubblico la manutenzione rimane in capo al privato per sei mesi a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo favorevole. Allo scadere dei sei mesi il Soggetto Attuatore richiederà l'accertamento da parte degli Uffici comunale competenti e degli eventuali enti gestori, ai fini della definitiva consegna al Comune.

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

8. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute 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 aree private vincolate ad uso pubblico.

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

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. 8 della presente convenzione.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 14 - Agibilità dell'edificio

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;
 - b) come previsto all'art. 4 della presente Convenzione, la cessione delle aree al Comune di Verona e la costituzione del vincolo, tradotti in atto pubblico registrato e trascritto dopo i necessari frazionamenti;
 - c) l'avvenuto pagamento per l'intero importo del contributo straordinario aggiuntivo secondo le disposizioni dell'art. 8;
 - d) la messa in esercizio della nuova rotonda stradale in corrispondenza dell'innesto sud della tangenziale su via Forte Tomba in Direzione Verona in carico ad altro operatore economico, come indicato alla tavola progettuale "03.a – Soluzione viabilistica" di progetto e per come prescritto nel parere n. 141159 P.G. del 27/07/2021 della Direzione Mobilità e Traffico del Comune di Verona.

- e) alla rinuncia nell'ambito del Campeggio assoggettato a PUA alla realizzazione di edifici commerciali (vendita e pubblico esercizio) con specifico atto registrato e trascritto, concomitante al Nulla osta preliminare rilasciato dalla Direzione Attività Edilizia SUAP – SUEP del Comune di Verona, per la presentazione di un Permesso di Costruire di completamento del CAMPING VERONA VILLAGE con la realizzazione delle funzioni accessorie di seguito riportate:
- Piscina/Spray park con relativi spogliatoi, bagni e docce;
 - Area Fitness (sauna, bagno turco, idromassaggio, palestra);
 - Sala riunioni/spettacoli/giochi;
 - Sala cucina ad uso esclusivo degli ospiti del Campeggio;
 - Unità abitative fisse (camere con bagno), per la sosta ed il soggiorno di turisti sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

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

Art. 15 - Trasferimenti a terzi degli obblighi di urbanizzazione e sostenibilità'.

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).