



## Comune di SAN ZENO DI MONTAGNA (VR)

### Committente

**ARCALE IMMOBILIARE S.R.L.**  
Via Negrinelli 14  
39100 Bolzano (BZ), Italy

### Progetto

#### Progetto:

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "del carro", in Via del Carro nel comune di San Zeno di Montagna

#### Indirizzo:

Via del Carro, 37010 San Zeno di Montagna (VR)

### Progettista/i

**alessandrodesantiarchitetto**

#### Progetto Architettonico

*Sede Operativa*  
Via Pascoli, 42/O  
37010 - Affi (VR), Italy

E [ale\\_desanti@yahoo.it](mailto:ale_desanti@yahoo.it)



D\_Vision Architecture

#### Progetto Architettonico

*Sede Operativa*  
Via Duca d'Aosta, 28/30  
25121 - Brescia (BS), Italy

T 0365 1590217  
E [info@dva.vision](mailto:info@dva.vision)  
W [www.dva.vision](http://www.dva.vision)

### Titolo elaborato

## ELABORATO C SCHEMA DI CONVENZIONE

### Firma

### @ Copyright

A termine delle vigenti norme sui diritti d'autore, questo disegno non potrà essere copiato, riprodotto o comunicato ad altre persone o ditte senza l'autorizzazione della società D\_Vision Architecture s.r.l.

This document is copyright and may not be reproduced without permission of the owner.

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
ai sensi dell'art. 19 della L.R.V. 23 aprile 2004 n. 11

Disciplinante i rapporti tra:

il Comune di San Zeno di Montagna (VR) legalmente rappresentato da \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ (VR) il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica del Comune di San Zeno di Montagna, a ciò espressamente autorizzato per Decreto Sindacale n. \_\_\_/\_\_\_, e in forza dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000, domiciliato, per ragioni di carica, presso la Casa Comunale, alla Via Cà Montagna, il quale dichiara di intervenire nel presente atto unicamente in nome e per conto e rappresentanza del **COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA** c.f./P.IVA 00414190231, **di seguito**, per brevità, denominato semplicemente **“Comune”**;

E

il Sig Gianfranco Bergamaschi nato a Misurata (Libia) il 1 settembre 1948 c.f.: RBNMKS67E30A952X nella sua qualità di legale rappresentante della Società Arcale Immobiliare s.r.l. il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza della Società stessa, a ciò espressamente autorizzato in forza di atto di compravendita rep. N. 29961 registrato presso Agenzia delle Entrate di Verona il 2.12.2021 al n. 44235 serie 1T (*riportare gli estremi del documento comprovante i poteri di firma del sottoscrittore*), di seguito per brevità denominato **“Soggetto Attuatore”**. (*se persona fisica indicare solo i dati anagrafici*) quale Soggetto Attuatore del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativo all'area sita in via Del Carro nel comune di San Zeno di Montagna.

**PREMESSO**

- Il Piano degli Interventi del Comune di San Zeno di Montagna individua l'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato **“ PUA DEL CARRO”**
- la Ditta Arcale Immobiliare s.r.l. è proprietaria delle aree interessate dal PUA **“DEL CARRO”** per una superficie di 5495,00 mq e così catastalmente censite:
  - Foglio 11 Mappale n. 2489 di catastali mq. 3455;
  - Foglio 11 Mappale n. 2490 di catastali mq. 843;
  - Foglio 11 Mappale n. 2492 di catastali mq. 583;
  - Foglio 11 Mappale n. 2494 di catastali mq. 532;
  - Foglio 11 Mappale n. 2495 di catastali mq. 82.
- la ditta lottizzante dichiara e riconosce di assumere senza riserve gli impegni e gli obblighi derivanti dalla convenzione in ordine all'attuazione del PUA, per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti;
- la Ditta Arcale Immobiliare s.r.l. ha presentato richiesta di approvazione del PUA relativo all'ambito in argomento in data .... Prot.....
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:
- che l'attuazione del PUA, non avverrà per stralci funzionali con la realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione e degli insediamenti previsti;

<b>ELABORATI GRAFICI</b>	
<b>TAVOLA</b>	<b>TITOLO</b>
1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2.a	RILIEVO TOPOGRAFICO, SEZIONI STATO ORIGINARIO
2.b	SOVRAPPOSIZIONI E RIPERIMETRAZIONE PUA
3	RETI ED INFRASTRUTTURE ESISTENTI
4	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA
5	INDIVIDUAZIONE CATASTALE
6	PLANIVOLUMETRICO
7	VERIFICA STANDARD
8.a	RETI FOGNARIA – IDRICA ESISTENTI E DI PROGETTO
8.b	RETI ELETTRICHE ESISTENTI E DI PROGETTO
8.c	RETI TELEFONICA E FIBRA ESISTENTI E DI PROGETTO
8.d	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA ESISTENTE E DI PROGETTO
9	SEGNALETICA STRADALE
10	RILIEVO FOTOGRAFICO

<b>ELABORATI DESCRITTIVI</b>	
<b>ELAB.</b>	<b>TITOLO</b>
A	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
B	RELAZIONE PAESAGGISTICA
C	SCHEMA DI CONVENZIONE
D	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
E	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE
F	NORME DI ATTUAZIONE
<b>ALTRI ELABORATI</b>	
	RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA;
	VERIFICA SISMICA
	ESTRATTO CATASTALE E VISURE PER SOGGETTO E PER IMMOBILE AGGIORNATE
VINCA 1.1	RELAZIONE DI NON NECESSITÀ VINCA DGR 1400/2017
VINCA 1.2	DICHIARAZIONI DI NON NECESSITÀ VINCA DGR 1400/2017 - ALLEGATO E
	DOCUMENTO DI VALUTAZIONE PREVISIONALE ACUSTICA
	RELAZIONE E PROGETTO ILLUMINOTECNICO
	PARERE TELECOM

Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite, liberamente e senza riserva alcuna

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**Art. 1**

**Valore della premessa - Legittimazione**

1. Il Soggetto Attuatore presta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto del Piano Attuativo, come nelle premesse individuati.

2. All'atto della stipula della presente convenzione urbanistica, la ditta lottizzante, consapevole delle conseguenze giuridiche previste dagli articoli 75 e 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 in caso di rilascio di dichiarazioni mendaci o non veritiere, dichiara sotto la propria personale responsabilità di avere la piena proprietà delle aree, come in premesse indicato, così catastalmente censite:

- Foglio 11 Mappale n. 2489 di catastali mq. 3455;
- Foglio 11 Mappale n. 2490 di catastali mq. 843;
- Foglio 11 Mappale n. 2492 di catastali mq. 583;
- Foglio 11 Mappale n. 2494 di catastali mq. 532;
- Foglio 11 Mappale n. 2495 di catastali mq. 82.

**Art. 2****Obbligazioni in capo al Soggetto Attuatore**

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione della presente convenzione:
  - a) ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti;
  - b) a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/200, contributo per opere di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria;
  - c) a realizzare a suo totale onere le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti rete sottoservizi e raccolta acque, indicate nelle planimetrie allegate;
  - d) a cedere gratuitamente al Comune le suddette opere di urbanizzazione eseguite.
2. A richiesta del Comune, il Soggetto Attuatore effettuerà la consegna anticipata provvisoria, di tutte le aree destinate a standard pubblici, subordinata all'esito della visita di collaudo finale delle opere, che ne accerti la regolarità. La consegna risulterà da apposito verbale e, nel caso non venga rilasciato il certificato di collaudo finale, la consegna anticipata si intende revocata.

**Art. 3****Ambito di intervento e dimensionamento**

1. Le destinazioni urbanistiche, gli indici e parametri, in conformità al PUA approvato, sono i seguenti:

SUPERFICI – DESTINAZIONI	DATI NTA	DATI DI PROGETTO
Superficie territoriale del comparto	mq. 5373,63	mq. 5481,59
Volume di progetto assegnato	mc. 1600	mc. 1600
H max fabbricati	mq. 6,50	mq. 6,50
Distanza minima tra fabbricati	mq. 10,00	mq. 10,00
Parcheggi pertinenziali	mq. 0,00	mq. 0,00
Verde pubblico attrezzato	mq. 0,00	mq. 0,00
Parcheggio pubblico	mq. 0,00	mq. 0,00
Allargamenti stradali (*)	mq. 0,00	mq. 38,23
Area totale da cedere (*)	mq. 390,50	mq. 38,23

(\*) Aree per dotazioni pubbliche da cedere al Comune.

(\*\*) Indicare eventuali aree non soggette a cessione ma vincolate ad uso pubblico.

Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento, redatto a cura e spese dei Soggetti Attuatori, approvato dall'Agenzia del Territorio, fermo restando che le superfici a standard sopra indicate sono dei minimi inderogabili.

Il dimensionamento delle aree soggette a cessione del P.U.A. è stato calcolato considerando gli indici indicati nell'atto di indirizzo del Comune di San Zeno di Montagna che prevede le Linee guida per la predisposizione dei piani urbanistici attuativi ai sensi degli articoli 19 e 20 della L.R. 11/2004.

Gli interventi in tale area sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo – PUA di iniziativa privata;

Volume massimo ammesso mc 1.600,00;

DIMENSIONAMENTO PUA – DESTINAZIONE RESIDENZIALE	
VOLUME CONCESSO	= mc 1600
METRI CUBI/ABITANTE	= 150 mc
CALCOLO DEL NUMERO DI ABITANTI TEORICI	
mc 1600/150 = 11 abitanti	

CALCOLO STANDARD URBANISTICI
Primari e secondari
11 abitanti x mq. 35,5 = mq 390.50
<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI DA GARANTIRE = mq 390.50</b>

#### Art. 4

##### Provvedimenti abilitativi

1. L'inizio dei lavori potrà avvenire rispettivamente dopo il rilascio dei prescritti titoli edilizi abilitativi, subordinati alla stipula della presente convenzione, e previo ottenimento delle autorizzazioni, nulla osta atti di assenso previsti dalle normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia.
3. L'ammontare del contributo di costruzione dovuto, verrà determinato all'atto del rilascio dei prescritti titoli edilizi abilitativi ed eventuali successive varianti, in base alle disposizioni comunali vigenti in quel momento; all'atto del rilascio dei titoli, saranno inoltre indicate le modalità dei versamenti dovuti, salvo lo scomputo degli oneri a fronte dell'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito e disciplinato con la presente convenzione.
4. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate unitamente alle aree sulle quali insistono, sono assoggettate alla cessione gratuita a favore del Comune.
5. In alternativa al reperimento e cessione delle opere di urbanizzazione secondaria, è possibile procedere alla monetizzazione

#### Art. 5

##### Opere di Urbanizzazione Primaria e secondaria

1. Il Soggetto Attuatore, oltre a quanto già indicato nel precedente art. 4, si obbliga inoltre a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti per collegarsi ai pubblici servizi esistenti.
2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del Soggetto Attuatore sono le seguenti:

##### Opere all'interno dell'ambito:

- realizzazione allargamento stradale ad est rispetto al lotto
- canalizzazioni (per reti telefoniche, fognature, reti telematiche, ecc)
- segnaletica stradale verticale e orizzontale;

##### Opere al di fuori dell'ambito:

- realizzazione allargamento stradale ad est
- asfaltatura tratto stradale ad est rispetto al lotto
- realizzazione e posizionamento sottoservizi su strada ad est rispetto al lotto
- predisposizione per illuminazione pubblica su strada ad est rispetto al lotto

3. Verranno realizzate dal Soggetto Attuatore opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti per un importo stimato di **€ 44421,30** (euro quarantaquattromila quattrocento ventuno / trenta) al netto dell'IVA vigente, calcolato in questa fase in via presuntiva, risultante dal progetto preliminare agli atti della presente convenzione ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi.
4. Se l'importo stimato per la realizzazione delle opere, risultasse essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione ed allacciamenti, nulla è dovuto dal Comune al Soggetto Attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato. Se l'importo stimato per la realizzazione delle opere risulta essere inferiore a quello determinato in base alle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e, pertanto all'atto del rilascio dei titoli abilitativi di singoli interventi edificatori, verrà versata al Comune la differenza in un'unica soluzione al ritiro del titolo edilizio.

5. Qualora la realizzazione delle opere di urbanizzazione comporti la necessità di occupazione di suolo pubblico, l'inizio dei lavori è subordinato al rilascio dell'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico.
6. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate per l'attuazione della presente convenzione e relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.
7. In caso di eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria rispetto al relativo contributo di urbanizzazione dovuto, il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio.
8. Non è consentito alcun conguaglio tra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo quanto diversamente stabilito nella presente convenzione.

#### **Art. 6**

##### **Monetizzazione degli standard urbanistici**

Il Soggetto Attuatore, prevede con il presente PUA la realizzazione di opere a standard urbanistici pari a mq 38,23 mq inferiore alle aree da cedere da piano quantificate in mq 390,50.

Pertanto le aree a standard da monetizzare risultano quindi essere pari a mq 352,27.

Di seguito si specifica l'ammontare della monetizzazione degli standard che dovrà tener conto della sommatoria tra il valore dell'area e quello della mancata opera di urbanizzazione.

Dalla D.G.C. numero 64/23 è stato reperito il valore di monetizzazione per le aree residenziali il quale risulta essere pari ad **€ 160,00 mq.**

Calcolo valori di monetizzazione delle aree:

Valore € /mq	superficie	Valore di monetizzazione
160,00 €	352,27	56363,20

Dal suddetto importo di **€ 56363,20** va detratto l'importo di € ..... (pari all'importo delle opere fuori ambito calcolate con CME allegato al PUA).

Le modalità per lo scomputo degli oneri tabellari, saranno regolati da apposita convenzione urbanistica stipulata dalla Parte privata con il Comune.

#### **Art. 7**

##### **Realizzazione delle reti pubbliche**

1. Le opere relative alle reti pubbliche: idrica, energia elettrica, predisposizione illuminazione, saranno eseguite dal Soggetto Attuatore nel rispetto dei pareri espressi dagli Enti gestori delle Reti e delle disposizioni vigenti, oppure saranno realizzate dagli Enti gestori delle Reti, con spese interamente a carico del Soggetto Attuatore, nonché del contratto di servizio in essere.
2. Il Soggetto Attuatore, prima del rilascio dei prescritti titoli edilizi abilitativi, dovrà presentare il relativo progetto Esecutivo, conforme ai pareri espressi dagli Enti gestori delle Reti e contenenti eventuali prescrizioni impartite.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna a mettere a disposizione degli Enti gestori delle Reti, locali o porzioni di aree adeguate alla realizzazione di impianti che l'Ente ritenesse necessari; tali aree non potranno essere computate fra quelle previste in cessione al Comune per dotazioni pubbliche e per perequazione urbanistica.

#### **Art. 8**

##### **Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti, devono essere realizzate in conformità al progetto Esecutivo, che dovrà necessariamente contenere il computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi Regionale, che dovrà essere verificato ed eventualmente convalidato dal Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici, ai fini della conseguente quantificazione degli oneri di urbanizzazione da scomputare.
2. Le opere dovranno inoltre essere eseguite a perfetta regola d'arte, nei tempi fissati dai titoli abilitativi e di validità della presente convenzione, nel rispetto della normativa tecnica di settore e nel rispetto delle indicazioni degli uffici tecnici del Comune.

3. L'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni.
4. Fermo restando la realizzazione e cessione da parte del Soggetto Attuatore di tutte le opere previste in convenzione, lo scomputo sarà operato fino ad esaurimento dell'onere di urbanizzazione primaria e secondaria e salvo il conguaglio dovuto al Comune, nel caso il valore dell'onere sia maggiore del costo dell'opera.
5. Qualsiasi pretesa, per qualsiasi causa, ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, imprevisti o difficoltà sopravvenuti, sono tassativamente escluse dallo scomputo.
6. La realizzazione dei lavori dovrà avvenire nel rispetto di tutte le norme vigenti; il Soggetto Attuatore deve nominare il coordinatore della sicurezza che assumerà tutti gli obblighi di cui al D.Lgs.n. 81/2008 e succ. mod.; il Comune è da intendersi esonerato da qualsiasi responsabilità.
7. Il Comune resta estraneo ai rapporti civilistici che dovessero insorgere tra soggetto attuatore e soggetti terzi in merito alla realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione.

### **Art. 9**

#### **Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione**

1. Eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione che non siano di carattere sostanziale e non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiscono aggiornamento automatico della presente convenzione, e dovranno risultare da verbale controfirmato dal Soggetto Attuatore, dal Direttore Lavori e dal Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici.
2. Nei casi diversi da quelli di cui al punto che precede e quindi in presenza di variazioni sostanziali della natura e/o qualità delle opere e del quadro economico di progetto, occorrerà apportare modifiche ai progetti approvati ed alla presente convenzione urbanistica.

### **Art. 10**

#### **Direzione lavori**

1. Per le opere di urbanizzazione da cedere al Comune, la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata dal Soggetto Attuatore ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori unitamente a quello dell'impresa o delle imprese esecutrici.
2. Il Comune, attraverso i propri tecnici, avrà la potestà di controllare tutte le opere e di sospendere i lavori qualora venga accertato che non sono rispondenti ai progetti approvati.
3. Al termine dei lavori e, prima che sia effettuato il collaudo, il Direttore dei Lavori dovrà presentare al Comune i seguenti documenti (sia in formato cartaceo che digitale):
  - l'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere documentato mediante fatture di pagamento debitamente quietanzate;
  - piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli elaborati di progetto;
  - dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;
  - collaudo strutturale;
  - documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrato e non più ispezionabili;
  - polizza di assicurazione indennitaria decennale di importo almeno pari al valore delle opere realizzate, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

### **Art. 11**

#### **Collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti**

1. Le previsioni del PUA e la presente convenzione fanno parte integrante del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione; pertanto, in caso di accertate violazioni o difformità, il Comune previa diffida potrà ordinare la sospensione dei lavori.
2. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore.



3. Il Soggetto Attuatore dovranno richiedere al Comune la nomina del collaudatore in corso d'opera entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori; il Soggetto Attuatore dovranno richiedere il collaudo finale entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori; il Soggetto Attuatore accettano sin d'ora la nomina da parte dell'Amministrazione Comunale di un tecnico collaudatore in corso d'opera, al quale 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 a destinazione pubblica oggetto di cessione e/o vincolo d'uso pubblico, nonché la verifica e la quantificazione del costo delle opere di urbanizzazione a consuntivo; il collaudatore dovrà risultare regolarmente iscritto all'Albo Regionale dei Collaudatori.
4. Le operazioni di collaudo dovranno essere completate nel termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta di collaudo finale da parte del Soggetto Attuatore; il Comune si riserva di effettuare i controlli, le verifiche e la supervisione dei lavori in fase di costruzione, in fase di collaudo delle opere e prima della definitiva attivazione degli impianti.
5. Se il collaudatore, durante le visite di collaudo, riscontrasse difetti o mancanze, anche conseguenti alla insufficiente manutenzione delle aree e delle opere, il Soggetto Attuatore dovranno ottemperare entro il termine assegnato alle eventuali prescrizioni che dovessero essere impartite dal tecnico collaudatore, senza alcuna pretesa economica nei confronti del Comune; il certificato di collaudo non sarà rilasciato fino a quando il collaudatore non avrà verificato l'ottemperanza alle prescrizioni.
6. Qualora i difetti e le mancanze di cui al capoverso precedente non pregiudichino la stabilità delle opere e la regolarità e funzionalità dei servizi cui gli interventi sono strumentali, il collaudatore determina nel certificato di collaudo la somma che, in conseguenza dei riscontrati difetti, risulta necessaria per eliminare le imperfezioni, cui provvederà il Comune, utilizzando le garanzie di cui all'art. 13.
7. I Soggetti Attuatori si impegnano altresì a fornire al collaudatore tutti gli elaborati, approvati dal Comune, necessari all'effettuazione del collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato, con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica e ai materiali impiegati. Inoltre, metteranno a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.
8. Tra gli elaborati necessari al collaudo deve essere fornito un rilievo, in formato vettoriale delle opere di urbanizzazione finite, georeferenziato secondo le specifiche e le indicazioni operative dell'Ufficio Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune.
9. Il collaudo finale sarà approvato dal Comune entro 90 giorni dal ricevimento del relativo certificato e si riterrà comunque approvato allo scadere del secondo anno dalla presentazione.
10. Ogni onere relativo al collaudo rimane a carico dei Soggetti Attuatori.

## **Art. 12**

### **Manutenzione delle aree e delle opere**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico del Soggetto Attuatore fino alla loro formale cessione al Comune.
2. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore non eseguisse le necessarie manutenzioni, il Comune provvederà direttamente nel merito, dandone notizia al Soggetto Attuatore mediante comunicazione PEC, disponendo escussione della garanzia prodotta di cui al successivo art. 13.

## **Art. 13**

### **Garanzie**

1. A garanzia dell'esecuzione a perfetta regola d'arte e cessione delle opere di urbanizzazione con le relative aree, come descritti ai precedenti articoli, il Soggetto Attuatore prima della sottoscrizione della presente Convenzione, è tenuto alla presentazione al Comune di idonea fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dell'importo di € 201.033,26 oltre Iva di legge, corrispondente al valore delle opere da realizzare desumibile dal computo metrico estimativo allegato al P.U.A.
2. La garanzia dovrà avere i seguenti requisiti:

- a) essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario;
  - b) indicare che è prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ed acquisizione relative aree di cui alla presente convenzione urbanistica;
  - c) essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa in deroga all'art. 1945 del codice civile;
  - d) contenere l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 codice civile);
  - e) essere operativa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
  - f) essere rinnovabile automaticamente alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato del Comune.
3. La garanzia sarà dal Comune incamerata totalmente o parzialmente in caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore, previa messa in mora con preavviso non inferiore a giorni 15. Il Soggetto Attuatore autorizza quindi fin d'ora il Comune ad eseguire o a fare eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente o le prescrizioni impartite e non ottemperate.
  4. La garanzia sarà svincolata su richiesta del Soggetto Attuatore dopo il collaudo favorevole delle opere e la cessione al Comune;
  5. La polizza fideiussoria potrà essere ridotta proporzionalmente solo a seguito della certificazione, da parte del collaudatore, dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e della successiva approvazione del collaudo delle stesse, fino ad un massimo dell'80%. Il residuo 20% sarà svincolato dopo un anno dall'approvazione delle risultanze positive del collaudo finale di cui all'art. 10 e all'avvenuto totale adempimento di tutti gli obblighi previsti nella presente convenzione, mediante autorizzazione espressa del Comune.

#### **Art. 14**

##### **Edificazioni private**

1. I lavori dovranno iniziare ed essere ultimati entro il termine di validità del titolo e comunque i fabbricati dovranno essere realizzati, contestualmente con le opere di urbanizzazione connesse e previste dalla presente convenzione.
2. La Segnalazione Certificata per l'Agibilità, di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 come sostituito dall'art. 3 del D.LGS 222/2016, è da intendersi subordinata all'avvenuto deposito del prescritto Collaudo tecnico-amministrativo finale.

#### **Art. 15**

##### **Inadempienze**

1. In caso di inadempienza da parte del Soggetto Attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere di giorni non inferiore a 15 giorni, adotterà tutti i provvedimenti sanzionatori finalizzati alla puntuale e perfetta esecuzione della presente convenzione ivi compresi la sospensione dell'esecuzione dei lavori e dei permessi di costruire o altro titolo abilitante, e potrà relativamente alle opere pubbliche procedere d'ufficio in danno del Soggetto Attuatore inadempiente e con l'escussione delle garanzie finanziarie, previo formale preavviso di giorni 15 ai fini della presa di possesso delle aree e prosecuzione dei lavori.
2. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, previo recupero delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei titoli abilitanti con conseguente diritto dei concessionari di prosecuzione degli interventi.

#### **Art. 16**

##### **Salvaguardia dei diritti di terzi**

1. Sono fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Soggetto Attuatore e suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, sollevano completamente il Comune.
2. Il Soggetto Attuatore assume inoltre l'obbligo di riparare e risarcire tutti gli eventuali danni derivanti a terzi dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

#### **Art. 17**

##### **Validità della convenzione**

1. La Ditta proponente il PUA si obbliga, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad iniziare e ultimare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 5 entro i termini fissati dal relativo provvedimento abilitativo, fermo restando che il collaudo finale delle opere dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di entrata in vigore del piano.
2. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione dei Soggetti Attuatori e a spese delle medesime, utilizzando la garanzia di cui al successivo articolo 14, quando i Soggetti Attuatori non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune le abbia messe in mora con idoneo preavviso.

#### **Art. 18**

##### **Registrazione e trascrizione degli atti – Spese**

1. La presente convenzione, dopo la sua registrazione sarà trascritta alla Conservatoria nei RR.II. a favore del Comune ed a carico del soggetto attuatore, sui beni indicati in premessa.
2. Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comunque derivanti per atti notarili, registrazioni, trascrizioni, atti tecnici ecc. sono a carico del Soggetto Attuatore o aventi causa.
3. Il soggetto Attuatore dichiara di stipulare la presente convenzione per sé ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo e si obbliga a richiamarla negli atti di trasferimento degli immobili interessati.

San Zeno di Montagna, .....

---

**Per il Comune**

---

**Per il Soggetto Attuatore**