

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 dal **Geom. Isotta Marco** 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 Cipriano Castellani**, nato a San Zeno di Montagna il 30/07/1948, c.f.: CST CRN 48L30 I414I nella sua qualità di comproprietario, il quale dichiara di intervenire nel presente atto anche a nome per conto del **sig. Paolo Castellani**, a ciò espressamente autorizzato in forza di delega del 15/06/2022 comunicazione SUAP del 24/06/2022 CSTCRN48L30I414I-110820201147, di seguito per brevità denominato "Soggetto Attuatore" del Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA PORA" relativo all'area sita in località PORA - Zona C2/6

PREMESSO

- Il Piano degli Interventi del Comune di San Zeno di Montagna individua l'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA PORA"
- la Ditta Cipriano Castellani è proprietario delle aree interessate dal PUA "PORA", per una superficie di 1.641,57 pari a 32,09 % del totale, e così catastalmente censite:
 - Foglio 9 - Mappale n.1040 di catastali mq. 1.400 inseriti nel PUA mq 925,42;
 - Foglio 9 - Mappale n. 218 ente urbano, inserito nel PUA mq 3,52;
 - Foglio 9 - Mappale n.38 di catastali mq. 495 inseriti nel PUA mq 189,88;
 - Foglio 9 - Mappale n. 39 di catastali mq. 1.043 inseriti nel PUA mq 262,75;
 - Foglio 9 - Mappale n. 1248 di catastali mq.260 inseriti nel PUA mq 260;
- la Ditta Paolo Castellani è proprietario delle aree interessate dal PUA "PORA", per una superficie di 3.472,57 mq pari a 67,91% del totale, e così catastalmente censite:
 - Foglio 9 - Mappale n.1247 di catastali mq. 4.098 inseriti nel PUA mq 3.060,51;
 - Foglio 9 - Mappale n. 1242 di catastali mq. 2.427 inseriti nel PUA mq 412,06;
 - **Totale superficie ambito P.U.A. 1,641,57+3.472,57 = mq 5.114,14**
 -
- **Superfici extra ambito - strada e parcheggio Fd/30**
 - Foglio 9 - Mappale n.1247 di catastali mq. 4.098 inseriti nel PUA mq 32,12;
 - Foglio 9 - Mappale n. 1242 di catastali mq. 2.427 inseriti nel PUA mq 695,06;
 - Totale extra ambito mq 727,18**

Una più precisa quantificazione delle superfici dei mappali interessati al PUA verrà rimandata in sede di frazionamento

- 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 Cipriano Castellani ha presentato richiesta di approvazione del PUA relativo all'ambito in argomento in data 08/09/2020 SUAP : REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0161669 DEL 08/09/2020
- 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:

INSERIRE ELENCO ELABORATI PUA

- Tav. 0 – estratti piano interventi – pianificazione territoriale e mappa catastale
- Tav. 1 – estratto di mappa e perimetrazione P.U.A. con superfici interessate
- Tav. 2 – stato attuale e rilievo curve di livello
- Tav. 3 – zonizzazione – vincoli e cessioni
- Tav. 4 - piani-volumetrico
- Tav. 5 – profili fabbricati
- Tav. 6 – strade e profili stradali
- Tav. 7 – rete fognaria
- Tav. 8 – rete acquedotto – acqua meteorica
- Tav. 9 – rete illuminazione pubblica e illuminazione privata
- Tav. 10 – rete telefonica e rete gas metano
- Tav. 11 – mitigazione ambientale
- Tav. 12 – segnaletica stradale
- Tav. 13 – sovrapposizione P.I. e P.U.A.
- documenti proprietà ditte lottizzanti e delega a Castellani Cipriano
- relazione illustrativa
- documento fotografico
- foto-inserimenti
- norme tecniche PUA (NTA)
- preventivo di spesa opere urbanizzazione primaria, secondaria, allacciamenti
- scheda per la verifica della sostenibilità ambientale
- prontuario di mitigazione ambientale
- relazione per impatto acustico
- relazione geologia e sismica
- relazione idraulica, idrogeologica e geofisica
- parere soprintendenza
- parere AGS – fognature e rete idrica
- parere E-DISTRIBUZIONE per l'elettrificazione della zona
- parere ITALGAS rete metano
- parere Sismico art. 89/380/2001
- parere valutazione compatibilità idraulica

- che l'attuazione del PUA, avverrà per stralci funzionali con la realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione e degli insediamenti previsti e delle norme NTA del PUA PORA;
- che l'attuazione degli interventi da parte degli aventi titolo è regolata da una apposita convenzione, che disciplina le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edificatori, nonché la cessione al Comune o il vincolo di uso pubblico di parte delle aree scoperte;

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:

- la Ditta Cipriano Castellani
 - Foglio 9 - Mappale n.1040 di catastali mq. 1.400
 - Foglio 9 - Mappale n. 218 ente urbano,
 - Foglio 9 - Mappale n.38 di catastali mq. 495
 - Foglio 9 - Mappale n. 39 di catastali mq. 1.043
 - Foglio 9 - Mappale n. 1248 di catastali mq.260
- la Ditta Paolo Castellani
 - Foglio 9 - Mappale n.1247 di catastali mq. 4.098
 - Foglio 9 - Mappale n. 1242 di catastali mq. 2.427

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 sotto-servizi e raccolta acque e opere extra ambito strada e parcheggio di piano Zona Fd/30;
 - d) a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria eseguite: strade per mq 435,03, marciapiede per mq 75,37, parcheggio primario mq 100,71, parcheggio secondario extra ambito di mq 435,82 e i rispettivi sotto-servizi.
 - e) a garantire la manutenzione delle seguenti aree private che dovranno essere vincolate ad uso pubblico: strada per mq 209,00 - verde standard primario per mq 169,60 .
Vedi Tav. n. 3 di P.U.A.
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 comprese le aree extra ambito, sono i seguenti:

SUPERFICI – DESTINAZIONI	DATI NTA	DATI DI PROGETTO
Superficie territoriale del comparto	mq. 4.952,34	mq. 4.952,34
Superficie derivata dall'applicazione art 6 NTA da sommare (Tav. n. 1)	Mq	Mq 161,80
Superficie territoriale dell'area di trasformazione (ST) + più area art. 6 NTA	mq.	mq. 5.114,14
Superficie fondiaria riconducibile ai soli due lotti	mq. _____	mq. 4.415,79
Superficie residenziale	mq. _____	mq. _____
Superficie direzionale	mq. _____	mq. _____
Superficie terziario-commerciale	mq. _____	mq. _____
Superficie industriale-artigianale	mq. _____	mq. _____

Superficie turistico-ricettivo	mq. _____	mq. _____
H max fabbricati	mq. 6,50	mq. 6,50
Distanza minima tra fabbricati	mq. 10,00	mq. 10,00
Parcheggi pertinenziali dei lotti mc. 2.972,13	mq. 1mq/10 mc	mq. 297,21
Verde pubblico attrezzato standard primario	mq. -----	mq. 169,60
Parcheggio pubblico	mq. -----	mq. 100,71
Aree per Urbanizzazione secondaria - parcheggio (*)	mq. 435,82	mq. 435,82
Aree da cedere per – strada – marciapiede – parcheggio (*)	mq. -----	mq. 1046,93
Area vincolo di destinazione pubblica per strade (**)	Mq . -----	Mq. 209,00
Area vincolo di destinazione pubblica verde standard primario (**)	Mq. -----	mq. 169,60

(*) Aree per dotazioni pubbliche comprese aree extra ambito 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'Agencia del Territorio, fermo restando che le superfici a standard sopra indicate sono dei minimi inderogabili.

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:
 - realizzazione di nuova viabilità di collegamento – Tav. n. 3 e Tav. n. 6
 - parcheggi pubblici - Tav. n. 3
 - verde pubblico attrezzato- Tav. n. 3 ;
 - canalizzazioni (per reti telefoniche, fognature e acque meteoriche, reti telematiche, - Tav. n. 7 – Tav. n. 8 – Tav. n. 9 – Tav. n. 10
 - segnaletica stradale verticale e orizzontale – Tav. n. 12
3. Verranno realizzate dal Soggetto Attuatore opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti per un importo stimato di € 320.027,70 (euro trecentoventi-zeroventisette-settanta) 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 e secondarie 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

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. 7

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. 8

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. 9

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, se necessario;
 - documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interraste 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. 10

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. 12.
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. 11

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. 12.

Art. 12

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 € 320.027,70 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. 13

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. 14

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. 15

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. 16

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. 17

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, 30/11/2023.

Per il Comune

Per il Soggetto Attuatore