

Rep. n. _____ C.U.P. n. _____

Convenzione urbanistica per l'ampliamento della Sede Aziendale della ditta Autotrasporti Savit s.r.l. in Variante Urbanistica al vigente Piano degli Interventi comunale in applicazione delle disposizioni del D.P.R. 160/2010 e della Legge Regionale n. 55/2012

Repubblica Italiana

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno duemila _____, in Comune di _____ presso il Municipio di Via _____, n. ____ davanti a me Dottor _____, Notaio in _____, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di _____,

sono comparsi, da una **Parte**:

l'ente Comune di Sommacampagna (di seguito per brevità individuato solo come **Comune**) con sede in Via _____ n. _____, codice fiscale _____, qui rappresentato dal Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Privata - Urbanistica e SIT, Arch. Paolo Sartori _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede municipale, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente (giusto decreto del sindaco n. _____ del _____ di nomina a responsabile della suddetta Area Tecnica);

e dall'altra **Parte** (di seguito per brevità individuato come solo

Soggetto Attuatore o S.A.

la Ditta AUTOTRASPORT SAVIT srl con sede in Sommacampagna (VR) in Via dell'Industria n. 35, Partita IVA 02993860234, qui legalmente rappresentata dalla Sig.ra Andreoli Daniela, nata a _____ il _____, domiciliata per la carica presso la sede della ditta (giusta procura/delibera del CdA n _____ del _____), in forza della sua

qualità di legale rappresentante degli aventi titolo, ditta Autotrasporti Savit S.r.l., con sede legale in Comune di Sommacampagna (VR) in via dell'Industria n. 35, P. Iva 02993860234, che attualmente occupa gli immobili insistenti nel compendio immobiliare ubicato sul terreno catastalmente censito a fg. 41 mapp. 580, delle superficie catastale di mq 3.275, in seguito denominata Soggetto Attuatore / Proprietà, proprietaria anche dell'area, limitrofa ma non adiacente al predetto compendio immobiliare, situata nel Comune censuario e amministrativo di Sommacampagna (Provincia di Verona), individuata (oggi) al N.C.T. del Comune di Sommacampagna al Foglio n. 41 mappali n. 347 e 352 della superficie catastale, rispettivamente, di mq 6.005 e mq 179 per complessivi di mq 6.184, e reale di mq _____.

Le parti, come sopra identificate, si danno atto che, le due porzioni di territorio comunale, come sopra catastalmente individuate, risultano fisicamente separate da un tratto della Strada Vicinale Casetta (che percorre il foglio catastale n. 41 dalla intersezione con via dell'Industria nel Capoluogo all'intersezione con via Garfardine, di confine con il comune di Villafranca, come emerge dal foglio catastale n. 41.

Le parti altresì, concordemente, rilevano che nel P.I. vigente le predette aree, catastalmente censite al Foglio n. 41 mappali n. 347 e 352 ed il tratto terminale della predetta strada vicinale, risultavano e risultano classificate (da ultimo con la Variante 3 - D.C.C. n. 28 e n. 43 del 2025) urbanisticamente quale Zona Va - Zona a verde agricolo con funzione di filtro, barriera e riequilibrio (art. 34 delle N.T.O.).

Premesso che:

- a) la ditta / società Autotrasporti SAVIT srl, come sopra identificata, ha presentato in data 09.10.2023 al protocollo comunale n. 21819 id. SUAP 02993860234-06102023-0850, **istanza di Autorizzazione Unica per l'ampliamento**

aziendale ai sensi del DPR. 160/2010 con la realizzazione di nuovo piazzale per deposito cassoni, nell'area catastalmente censita al Foglio n. 41 mappali n. 347 e 352, adiacente alla propria sede, **in variante puntuale al P.I. vigente;**

- b) l'intervento in progetto non prevede l'assegnazione di nuova capacità edificatoria e che quindi la trasformazione urbanistica delle aree da Zona Va a Zona D2c/s del Piano degli Interventi vigente (Variante n. 3) è prevista senza l'assegnazione di nuova capacità edificatoria e quindi dalla stessa si intendono stralciati gli indici di edificabilità prevista per la Zona D2c/s citata;
- c) in data 06.11.2023 è stata convocata, in attuazione delle citate previsioni normative, la Conferenza dei Servizi (decisoria) prevista dall'art. 14, c.2, per gli effetti dell'art. 14 bis, comma 7, legge n. 241/1990, in forma simultanea e in modalità sincrona, per l'acquisizione dei pareri da parte di tutti i portatori di interessi pubblici e privati, relativamente all'intervento in oggetto;
- d) il procedimento relativo alla Conferenza dei Servizi si è svolto con le seguenti fasi:
 - prima seduta, tenutasi il 04.12.2023, nella quale è stato stabilito di riaggiornarla in data 18.12.2023, trasmettendo copia di tale verbale e la relativa disposizione, agli enti convocati alla conferenza stessa, in data 15.12.2023 con prot. 27506;
 - seconda seduta, tenutasi il 18.12.2023, conclusa con la sospensione del procedimento per la risoluzione delle problematiche e dei dissensi emessi e descritti nel relativo verbale in atti presso il Comune, con successiva riconvocazione e trasmissione degli atti agli enti convocati con nota del 15.01.2024 prot. comunale n. 1085;

- terza seduta, tenutasi il 22.01.2025, conclusasi positivamente con Determinazione di Approvazione del progetto (sia pure con prescrizioni), giusto verbale in pari data (in atti presso il comune), che **costituisce ai sensi del combinato disposto della sopra citata legge 241/90 (art. 14) e del D.Lgs 160/ 2010, adozione di Variante al P.I.;**
- e) il citato Verbale di Approvazione è stato trasmesso con nota in data 31.01.2025 giusto prot. 2532 agli enti convocati alla Conferenza dei Servizi;
- f) in data 30.01.2025 (prot. 2463) è stato pubblicato, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11 del 2004 l'Avviso di avvenuta ADOZIONE (tramite il predetto Verbale) della relativa Variante Urbanistica al P.I., in attuazione anche della L.R. m. 55/2012 applicativa del D.P.R. 160/2010;
- g) che nel periodo temporale previsto dalla citata normativa non risultano essere pervenute né osservazioni né opposizioni alla realizzazione dell'intervento;
- h) in data 19.04.2024 prot. 0194456 l'Unità Organizzativa del Genio Civile di Verona ha rilasciato il Parere Favorevole relativo alle valutazioni sismiche dei progetti e della variante adottata ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 89 ai sensi delle D.G.R.V. n. 1572/2013 e n. 899/2019;
- i) con Parere Motivato n. 185 del 07.08.2025, si è concluso il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS della connessa Variante Urbanistica, con decisione di non assoggettamento della stessa alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, come da nota del Dirigente Regionale pervenuta in data 05.09.2025 al prot. comunale n. 20533;
- j) con nota prot. 19801 del 06.09.2025 sono state richieste dal Comune al Soggetto Attuatore le integrazioni tecniche finali, tra cui i file afferenti all'aggiornamento del Quadro

Conoscitivo urbanistico, come previsto dall'Art. 18 commi 5 e 5bis della L.R. n. 11 del 2004, vincolante ai fini dell'efficacia del provvedimento di approvazione della Variante Urbanistica;

- k) la documentazione di cui al punto precedente risulta essere stata depositata come segue :
- TAV 1 – aggiornamento finale in data 27.09.2024;
 - TAV 2 – come da elaborato iniziale;
 - TAV 3 – aggiornamento finale in data 28.10.2024;
 - TAV 3BIS – aggiornamento finale in data 28.10.2024;
 - TAV 4 – aggiornamento finale in data 26.11.2024;
 - TAV 4 bis – aggiornamento finale in data 28.10.2024;
 - TAV 5 – aggiornamento finale in data 27.09.2024;
 - TAV 6 – aggiornamento finale in data 28.10.2024;
 - TAV 7 – aggiornamento finale in data 28.10.2024;
 - Computo Metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Soggetto Attuatore depositato in data 26.11.2024;
 - Aggiornamento Quadro Conoscitivo depositato in data 12.11.2025 ai prot. 26291 e 96;
 - Schema di Convenzione;
- l) in data 16.12.2025 è stato effettuato il versamento dell'importo di €. 33.480,00, relativo al Contribuito (Csa) straordinario previsto dall'art. 16 c. 4 lett. d-ter del DPR. 380/01 e dalla delibera di C.C. n. 86/2021, nonché depositata la connessa polizza fideiussoria n. 460011861515 del 15.12.2025, rilasciata dalla Banca UniCredit, per un importo di €. 27.391,50, a completare l'importo concordato di € 60.871,50;
- m) nell'ambito di progetto è altresì prevista la cessione al Comune di mq. 1.554 (individuati catastalmente a seguito dell'approvazione definitiva del progetto da parte del Consiglio Comunale, a cura spese del Soggetto Attuatore)

di aree da destinare a verde pubblico, sulle quali verranno realizzate da parte della Ditta proponente le opere di urbanizzazione primaria e le opere di arredo urbano previste nelle tavole progettuali (sotto richiamate), secondo la quantificazione economica documentata nel Computo Metrico estimativo approvato, per un importo stimato di € 21.785,32 (oltre IVA a totale carico del Soggetto Attuatore), che dovrà essere opportunamente interamente garantito (IVA compresa) con apposita e specifica polizza fideiussoria di pari importo, prima del rilascio dell'Autorizzazione Unica prevista dalla normativa più sopra richiamata;

- n) con delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stato quindi approvato in progetto depositato, come sopra descritto, quale Variante n. 4 al vigente al Piano degli Interventi (successivo quindi alla Variante n. 3 citata), con la quale sono state inoltre recepite ed approvate le relative PRESCRIZIONI TECNICHE a cui dovrà essere dato riscontro in sede di rilascio della prevista Autorizzazione Unica, successivamente alla sottoscrizione del presente atto convenzionale;
- o) la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il deposito della relativa garanzia fideiussoria sono regolate da quanto previsto nella presente Convenzione Urbanistica.

Le parti si danno infine atto che il futuro recepimento della Variante 4, come sopra approvata, nella cartografia generale del Piano degli Interventi Comunale, avverrà attraverso l'indicazione nella stessa in una specifica SCHEDA PROGETTO riportante tutti in dati tecnici del progetto approvato e gli impegni ed obblighi contenuti nel presente Atto Convenzionale.

Il Soggetto Attuatore, in ragione di quanto sopra, rinuncia sin d'ora, per sé e successori e aventi causa a qualsiasi titolo a qualunque eccezione/ opposizione in merito.

Tutti i predetti e presenti signori dichiarano, sotto la propria personale responsabilità, di non essere nell'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione con riferimento alle disposizioni dell'art. 3 del Codice Penale e quali proprietari di aree destinate alla realizzazione dell'intervento di trasformazione del territorio approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. ____ del _____ (esecutiva ai sensi di legge) e con il presente atto convenzionale, cedono le aree che saranno oggetti degli interventi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, al Comune di Sommacampagna che, come sopra rappresentato ed in attuazione delle norme di legge e disposizioni regolamentari accetta le aree risultanti da relativo frazionamento dalla ditta AUTOTRASPORT SAVIT srl, che assume a proprio carico ogni onere economico e fiscale. La Sig.ra _____ in nome e per conto della ditta AUTOTRASPORT SAVIT srl, che costituisce giuridicamente il "Soggetto Attuatore" dichiara altresì di aver depositato presso il Comune le attestazioni previste dall'art. 7bis della Legge Urbanistica regionale n. 11 del 23.04.2004 e s.m.i., che il Comune, qui rappresentato dichiara di aver ricevuto e verificato, ed inoltre di non risultare :

- a) in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o che sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni (art. 80 del D.Lgs 50/2016);
- b) colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la loro integrità o affidabilità (art. 80 del D.Lgs 50/2016).

Comune e Soggetto Attuatore nella persone di cui sopra, della cui identità e poteri io, Notaio rogante, sono certo, non necessitando di testimoni dei quali quindi non richiede la

presenza (art. 48 della legge 89/1913 modificato dalla legge 246/2005).

Richiamati:

il Codice civile;

gli articoli 1, comma 1-bis, 11 e 12 della legge 7 agosto 1990 numero 241 e smi;

la legge 17 agosto 1942, numero 1150 (Legge Urbanistica) ed in particolare l'art. 28, nonché le s.m.i.;

la legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il Governo del Territorio e in materia di paesaggio", con particolare riferimento agli artt. 7bis - 19 - 20 - 21 - 32 e 37;

il Decreto Legislativo n. 160/2010 e le Leggi Regionali n. 55/2012 e n. 4/2014

Richiamato, inoltre:

il decreto legislativo 18 aprile 2016 numero 50, Codice dei contratti pubblici, e s.m.i. con particolare riferimento:

all'articolo 36 comma 4, relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia UE a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione (nel qual caso trova applicazione il comma 2-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001 che pone le opere a carico del titolare del permesso di costruire ed esclude l'applicazione del Codice dei contratti);

Dato atto che

ai sensi dell'art. 13 comma 7 del D.Lgs 36/2023 le disposizioni del Codice degli Appalti trovano parzialmente applicazione nell'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruzione o di altro titolo abilitativo, che assumono in regime di Convenzione la diretta esecuzione di opere di urbanizzazione anche a SCOMPUTO totale o parziale del contributo previsto dall'art.

16 del D.P.R. 380/01, ai sensi dell'Allegato I12 del Codice medesimo e del comma 2 bis del predetto art. 16 del D.P.R. 380/01 ;

rilevato che tale fattispecie ricorre per gli interventi oggetto del progetto approvato e della relativa Variante n. 4 al Piano degli Interventi in quanto trattasi di realizzare opere di urbanizzazione "funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio" di importo inferiore alla soglia comunitaria (Art. 14 del Codice e Art. 5 del citato all'Allegato I12 - Art. 5 "Urbanizzazione primaria"), dandosi atto che il valore complessivo delle stesse come risultante dagli atti tecnici del progetto e della Variante Urbanistica è quantificato complessivamente pari a circa € 25.050;

che ai fini sopra citati il Comune di Sommacampagna ha acquisito il seguente Codice Unico di Progetto - **CUP n.** _____ ;

che rimane a carico del Soggetto Attuatore l'acquisizione del Codice Identificativo di Gara (CIG) ed il pagamento del contributo ANAC, la cui richiesta deve riguardare l'importo complessivo dei lavori per la realizzazione delle opere (Art.14 comma 8 del Codice);

che pur essendo l'esecuzione dei lavori non soggetta al monitoraggio ANAC (delibera 261 del 20.06.2023), al fine di perseguire la massima trasparenza dell'intervento, il Soggetto Attuatore provvederà al deposito agli atti comunali delle fatturazioni dell'impresa esecutrice delle opere e di ogni altra spesa connessa (Art. 14 comma 8 del Codice), dei cui importi verrà dato atto in sede di collaudo;

Ricordato che:

il Comune di Sommacampagna è dotato del Piano di Assetto del Territorio - PAT - (artt. 3 e 15 della citata legge regionale 11 del 2004 e s.m.i.) ratificato dalla Regione Veneto giusta D.G.R.

556 del 03.05.2013, ad oggi efficace;

la Variante n. 4 al Piano degli Interventi, che recepisce il progetto di trasformazione del territorio presentato dal Soggetto Attuatore, è stata approvata con delibera del Consiglio Comunale n. ____ dell'_____ ed è stata pubblicata, ai sensi del D.Lgs 33/13, sul sito internet del Comune ed è stata trasmessa alla Regione Veneto ed alla Provincia di Verona ai sensi dei commi 5 e 5bis dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11 del 2004;

in allegato alla medesima deliberazione è stato depositato ed approvato lo Schema della presente Convenzione, ad integrazione e modifica di quello proposta dal Soggetto Attuatore, al fine di uniformarlo a quello normalmente in uso presso il Comune, quale testo preliminare da confermare previa verifica formale e sostanziale dei contenuti, e/o opportunamente da integrare / modificare, prima della sua stipulazione notarile, a seguito della stesura del testo finale, dando (in tal senso) mandato al Responsabile di Area;

la citata Variante 4 è quindi divenuta efficace a seguito della pubblicazione nell'Albo Pretorio Comunale on-line dell'Avviso di Deposito della stessa, in data _____ precisando che i relativi termini di attuazione fanno riferimento alle disposizioni dell'Art. 15 del D.P.R. 380/01, in quanto afferenti ad un intervento edilizio temporalmente assimilabile ad un Permesso di Costruzione ;

per l'attuazione degli interventi, e quindi prima del rilascio dell'Autorizzazione Unica e del successivo inizio dei lavori, dovrà essere versata al Comune la rimanente quota del Contributo di Sostenibilità (Csa), già sopra individuata e quantificata in € 27.391,50;

il Progetto approvato è quindi quello allegato alla suddetta deliberazione consiliare n. _____, e risulta composto dai degli

elaborati tecnici ivi allegati.

Dato atto che il testo definitivo della presente convenzione urbanistica, comprendente anche l'acquisizione delle aree e delle opere di urbanizzazione previste al patrimonio comunale, così come stabilito nella delibera consiliare n. _____ del _____, ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. 1) del D.Lgs 267/2000;

Tanto richiamato e premesso, le Parti come sopra costituite e rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Richiami e premesse

Comune e Soggetto Attuatore congiuntamente dichiarano di avere piena consapevolezza e di approvare sia i richiami che le premesse del presente atto a giustificazione e supporto dei successivi articoli, a formare parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore con la firma della presente Convenzione conferma quanto indicato negli elaborati progettuali approvati, senza quindi avanzare né oggi né in futuro alcuna richiesta - rivalsa di integrazione / scomputo ulteriore rispetto a quanto nella presente stabilito.

Il Soggetto Attuatore da atto al Comune che le tempistiche di approvazione dei progetti e della Variante 4 al P.I. discendono dalla complessità delle relative procedure dalla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS citata obbligatoriamente dovuta ai sensi di legge, con ciò sollevando il Comune stesso da ogni responsabilità amministrativa.

Articolo 2 - Attuazione degli interventi previsti nel progetto.

Il Soggetto Attuatore, proprietario delle aree interessate dagli interventi viabilistici, come in progetto rappresentati, presta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia e disponibilità di tutti gli immobili inseriti nell'ambito di intervento.

Il Comune di Sommacampagna dichiara di essere proprietario

del terreno di cui al mappali censiti al Catasto Terreni del Comune al foglio 41, particella 182 interamente compreso nell'ambito di intervento, ma inserito tra le aree sulle quali verranno realizzate le opere di sistemazione a "verde pubblico" previste nel progetto, autorizza sin d'ora la realizzazione delle opere stesse, nonché di tutti gli interventi che dovessero (anche solo parzialmente) insistere sulle aree di proprietà destinate a sedime stradale.

Le parti si danno atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione che dovessero insistere sui sedimi stradali dovranno essere preventivamente comunicate al predetto Servizio Lavori Pubblici del Comune, concordando con lo stesso e con il locale Comando di Polizia Municipale le modalità operative con il controllo del traffico.

Per quanto attiene ai lavori che dovranno insistere sui sedimi consortili e/o demaniali (Tav. N. 5 di progetto) sarà cura e responsabilità del Soggetto Attuatore acquisire tutti i nulla osta operativi necessari da depositarsi in Comune prima dell'inizio dei lavori e provvedere alla manutenzione degli stessi con la diligenza del buon Padre di Famiglia.

Le parti si danno atto che, nel merito di tali opere / lavori, nessuna responsabilità potrà essere trasferita o attribuita dal Soggetto Attuatore al Comune, per se successori ed aventi causa a qualunque titolo.

Le parti infine si danno atto che quella che nel progetto (Tav. 5 citata) viene definita "strada pubblica comunale" costituisce il tratto terminale della citata Strada Vicinale Casetta, in proprietà quindi dei frontisti e che ogni intervento tecnico manutentivo della stessa (ivi compresi quelli afferenti alla canale irriguo esistente ed interessato dal progetto) è e rimane a carico del Soggetto Attuatore, ivi compresi gli eventuali diritti di terzi.

Le parti si danno altresì atto che, in relazione ed e modifica di

quanto previsto nel Verbale della Conferenza dei Servizi dovranno essere rispettate integralmente le prescrizioni dell'Amministrazione della Provincia di Verona (nota pervenuta in Comune in data 20.02.2025 prot. n. 4336) in merito alla distanza delle alberature dal confine con la strada provinciale n. 26 Morenica.

Articolo 3 - Ambito di Intervento del Progetto e capacità edificatoria ammessa

In applicazione delle previsioni urbanistiche afferenti alla trasformazione prevista dal progetto le parti si danno reciprocamente atto che le trasformate con l'intervento in esame costituiscono una specifica Scheda Progetto priva di autonoma capacità edificatoria (nessun volume e/o superficie coperta è consentita) e le aree saranno utilizzate ed unicamente e funzionalmente al deposito dei cassoni della ditta AUTOTRASPORTI SAVIT srl e per la manovra dei mezzi della stessa per la movimentazione di detti cassoni.

Il Soggetto Attuatore, come risultante dalla proposta progettuale depositata, dalla Relazione Economico Aziendale (in atti del procedimento presso o l'Ufficio Urbanistica) e dal verbale della Conferenza dei Servizi, si vincola unilateralmente e per propria espressa volontà, per se e i suoi successori ed aventi causa a qualunque titolo, a non depositare nell'area i cassoni sovrapponendoli in altezza, dandosi reciprocamente atto che tale azione comporta la violazione degli Accordi convenzionali nella presente pattuiti, con ogni azione e/o conseguenza amministrativa / repressiva dal parte del Comune in applicazione dell'art. 31 del D.P.R. 380/01.

Articolo 4 - Norme e condizioni

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a realizzare il Progetto osservando le norme e le condizioni della presente convenzione e quanto previsto negli elaborati tecnici allo

stesso allegati, come sopra illustrato e come previsto nella citata deliberazione di approvazione della Variante n.4 al Piano degli Interventi, che qui si intende integralmente richiamata trascritta, con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione.

Tale documentazione, sarà pubblicata sul sito internet del Comune nella Sezione dell'Amministrazione Trasparente in esecuzione dell'art. 39 del D.Lgs 33/13, e resterà depositata presso gli uffici del comune in libera visione e tutti coloro che avessero interesse potranno estrarne copia, ferma restando la tutela dei dati personali ai sensi delle legge.

Articolo 5 - Solidarietà e aventi causa

Il Soggetto Attuatore, come sopra individuato, si impegna ed obbliga per sé stesso e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a dare fedele esecuzione agli interventi previsti nel Progetto approvato.

Il Soggetto attuatore, inoltre, si obbliga a non trasferire a terzi le aree e gli oneri/spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Progetto, dichiarandosi fin d'ora unico responsabile per ogni relativo adempimento, sia esso di natura burocratica e/o esecutivo costruttivo, sia in relazione ai termini temporali previsti che alle modalità di realizzazione dei lavori.

Il Soggetto Attuatore potrà, eventualmente e motivatamente, chiedere al Comune il consenso all'alienazione delle aree e/o degli obblighi per la realizzazione delle opere, solo in presenza di gravi e motivate ragioni che possano influire sul buon andamento dei lavori e/o risultare utili in ragione degli obiettivi di interesse pubblico dell'ente medesimo.

In tal caso il Soggetto Attuatore comunicherà tempestivamente al Comune il nominativo e/o la Ragione Sociale del soggetto subentrante, ivi allegando tutta la documentazione necessaria a dimostrare che per il medesimo soggetto non ricorrono

“motivi di esclusione” alla partecipazione di procedure di evidenza pubblica, in relazione a quanto previsto dal Codice dei Contratti Pubblici.

L'eventuale soggetto subentrante dovrà altresì attestare, in apposito Atto Unilaterale d'obbligo o equivalente scrittura pubblica, di accettare senza riserva alcuna le clausole previste nella presente convenzione e sostituire con polizze a proprio nome, tutte le garanzie fideiussorie prestate, come nei successivi articoli individuate.

Il Soggetto Attuatore e/o i subentranti saranno solidalmente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi derivanti dalla presente, fino ad intervenuta autorizzazione al subentro.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a citare e richiamare gli impegni e gli obblighi previsti nella presente convenzione, in ogni atto - rogito di vendita che riguardi aree a qualunque titolo inserite nel Progetto approvato, ciò al fine renderli noti agli acquirenti in quanto gli obblighi nascenti dalle convenzioni si intendono solidali ed indivisibili anche nei confronti degli aventi causa a qualunque titolo.

Articolo 6 - Autorizzazione a frazionare

Con la firma della presente convenzione il Comune, autorizza il frazionamento delle proprie aree, qualora necessario, per l'adempimento degli obblighi convenzionali assunti.

Articolo 7 - Termini

A pena di decadenza del Progetto e conseguente necessità di riprodurre l'intero procedimento di approvazione, il Soggetto Attuatore dovrà, a seguito della sottoscrizione della presente convenzione, si provvederà a :

- a) entro 60 gg. il rilascio dell'Autorizzazione Unica ad edificare in Variante al P.I. sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto (interventi viabilistici ed opere di urbanizzazione) che per la realizzazione del piazzale, provvedendo contestualmente

alla realizzazione di tutte le reti tecnologiche necessarie, priva deposito agli atti comunali delle autorizzazioni nulla osta degli enti terzi, più sopra indicati;

- b) qualora dovessero rendersi necessarie modifiche di natura tecnico esecutiva o localizzativa (sempre nell'ambito approvato) dopo il rilascio dell'Autorizzazione Unica, il Soggetto Attuatore depositerà gli elaborati tecnici di variante i cui lavori potranno essere realizzati o a seguito di specifico Nulla-Osta del Comune o con il rilascio di un apposito provvedimento comunale;
- c) le parti concordano sin d'ora che la validità dell'Autorizzazione Unica rilasciata coinciderà con i termini di validità di un Permesso di Costruzione, in applicazione dell'art. 15 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e del vigente art. 78 della L.R. 61/85, pari ad anni 3 dalla data di inizio lavori che il Soggetto Attuatore si obbliga a depositare;
- d) al parti si danno reciprocamente atto che nessuna proroga temporale potrà essere richiesta, fatti salvi i casi di dimostrata forza maggiore o impedimento non imputabile al Soggetto Attuatore, e che l'eventuale decadenza dell'Autorizzazione rilasciata per inadempimento degli obblighi con la presente assunti e/o mancato rispetto dei termini fissati, comporterà l'intervento sostitutivo del Comune, previa escussione delle garanzie fideiussorie prestate;
- e) il Soggetto Attuatore, dopo il rilascio dell'Autorizzazione Unica, potrà dare regolare inizio ai lavori dopo avere ottemperato a quanto previsto dal successivo art. 16 in relazione alla modalità di collaudo delle opere;
- f) l'inizio dei lavori dovrà essere comunicando formalmente, tramite protocollo, al Comune la data di inizio dei lavori, che non dovrà essere oltre un anno dalla data di rilascio dell'Autorizzazione (art. 15 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.), ivi

allegando i dati relativi alla ditta incaricata dell'esecuzione dei lavori e del Direttore Lavori, purché in possesso delle caratteristiche e dei requisiti previste dal Titolo IV Capo II e III del D.Lgs 36/2023, da verificarsi preventivamente con il Comune, depositando tutta la relativa documentazione.

Le parti si danno altresì atto che, in applicazione della normativa vigente il Progetto approvato potrà essere oggetto di eventuali varianti solo le stesse saranno preventivamente approvate dal Comune entro i termini di validità dell'Autorizzazione, sopra indicati, e se non incidenti sui criteri informativi del Progetto.

Il Soggetto attuatore, si impegna a tutela della legalità e trasparenza per l'esecuzione delle opere, a comunicare al Comune l'acquisizione del codice CIG (codice identificativo di gara) per quanto attiene alle realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto.

Se allo scadere dei termini di validità dell'Autorizzazione rilasciata le opere d'urbanizzazione risultassero incomplete o nemmeno iniziate, il Comune potrà eseguirle direttamente, previa diffida ad ultimarle entro un termine non superiore a sei mesi, con addebito di tutti gli oneri al Soggetto Attuatore e rivalsa sulla garanzia di cui all'art. 14.

Articolo 8 - Aree standard ed Opere di Urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a cedere al Comune le aree che, sulla base del Progetto approvato sono classificate quale "standard urbanistici" e realizzare sulle stesse, a proprie spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria rappresentate nelle tavole di progetto, così come note alle parti in quanto allegate alla delibera di approvazione del progetto medesimo.

Le parti si danno reciprocamente atto che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare (comprehensive anche delle opere viabilistiche funzionali al P.U.A.), il cui

importo è stato stimato in € 25.0503,11 (Iva esclusa) così come risultante dal Computo Metrico approvato.

E' fatto salvo e confermato quanto previsto all'Art. 11.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a richiamare tale clausola convenzionale in ogni atto - rogito di vendita che riguardi aree a qualunque titolo inserite nel Progetto, al fine renderla nota ai futuri eventuali aventi causa.

Articolo 9 - Cessione aree per standard urbanistici.

In relazione a quanto previsto dalla normativa vigente il Soggetto Attuatore attesta che con Tipo di Frazionamento n. ___ del ___ regolarmente approvato dagli organi competenti sono state esattamente catastalmente individuate le seguenti aree da cedere al Comune :

Fg. ___ - mappale n. ___ destinato a "strade e parcheggi" della superficie di mq catastali _____;

Fg. ___ - mappale n. ___ destinato a "strade e parcheggi" della superficie di mq catastali _____;

Fg. ___ - mappale n. ___ destinato a "strade e parcheggi" della superficie di mq catastali _____;

per una superficie complessivi di mq catastali 1.554 da destinare a verde pubblico coincidente con la superficie reale delle stesse.

Il Soggetto Attuatore, quindi al fine di adempiere a parte degli obblighi assunti, cede con la presente convenzione al Comune le predette aree.

Tutte le spese inerenti le predette cessione (di frazionamento, per il rogito dell'atto, per le imposte relative, ecc.) sono a carico del Soggetto Attuatore.

Si da atto che, trattandosi di trasferimento di aree "non edificabili", in quanto destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art. 2 lett. c del D.P.R. 633/1972 è esclusa l'applicazione dell'IVA.

Il Soggetto Attuatore dichiara che tutte le predette aree cedute

si trovano nel medesimo stato di fatto e di diritto in cui si trovavano e che sulle stesse non gravano vincoli privatistici, servitù apparenti e/o non apparenti, diritti di prelazione o altro diritto di terzi atto a rendere non trasferibile la proprietà delle aree .

Le parti concordano che il possesso delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P.U.A. approvato (Art. 10) decorrerà dalla data di approvazione del collaudo delle stesse, come regolato dal successivo art.16.

Articolo 10 - Realizzazione e Cessione delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a realizzare, a proprie spese, tutte le opere d'urbanizzazione (siano esse primarie e/o secondarie) così come definite e progettate negli elaborati della Variante 4 al P.I. di cui alla citata delibera consiliare n. ____ del _____, e che verranno allegati all'Autorizzazione Unica.

IL Soggetto Attuatore si obbliga a non apportare alle suddette previsioni progettuali, in sede realizzativa, nessuna modifica o variazione senza aver prima inoltrato specifica motivata richiesta al Comune (previa ottenimento del parere del parere positivo degli enti erogatori dei pubblici servizi eventualmente interessati, qualora necessario, da depositarsi presso gli uffici comunali) e senza che ciò sia stato preventivamente verificato ed approvato, sotto il profilo tecnico - economico dal competente Servizio Lavori Pubblici del Comune e sia stato rilasciato specifico nulla-osta da parte del Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica.

Quest'ultimo, ricevuta richiesta accerterà se le variazioni proposte non comportino VARIANTE sostanziale al progetto approvato e/o all'Autorizzazione rilasciata, verificando inoltre che non vengano ad essere modificati od alterati gli importi di spesa previsti nel relativo Computo Metrico Estimativo approvato, nonché delle garanzie prestate.

Qualora tale evenienza dovesse verificarsi il Soggetto Attuatore procederà, prima della realizzazione di dette variati ad integrare le citate garanzie e richiedere il nulla-osta del Comune o attraverso una specifica variante all'Autorizzazione rilasciata.

Il Comune, entro 60 gg. dal rilascio dell'Autorizzazione il Soggetto Attuatore richiederà all'ordine professionale degli ingegneri e/o degli architetti, il nominativo del collaudatore, sia in corso d'opera che finale, il quale svolgerà, a cure e spese del Soggetto Attuatore per gli adempimenti previsti dall'art. 15. Il Comune, su richiesta del Soggetto attuatore INDICHERA' il nominativo gradito sulla base della terza di nominativi indicata dall'Ordine Professionale interpellato.

Le parti concordano che le opere realizzate si intendono, con la firma delle presente convenzione, cedute al Comune in quanto dovute quali urbanizzazione primaria, mentre il possesso e ogni responsabilità di gestione delle stesse, decorrerà trascorsi almeno 90 gg. dalla data del provvedimento di approvazione del certificato di collaudo delle stese, di cui all'art. 15 e sarà certificato con un verbale di consegna da sottoscrivere tra il Comune ed il Soggetto Attuatore.

Articolo 11 - Monetizzazione

Le parti si danno atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto non comporta ulteriori Monetizzazioni a favore del Comune.

Articolo 12 - Rilascio dell'Autorizzazione Unica

L'Autorizzazione Unica per la realizzazione degli interventi previsti nel progetto approvato relativi sia alla sistemazione del piazzale di stoccaggio cassoni che delle recinzioni, accessi carrai, nonché delle opere di urbanizzazione, verrà rilasciata dal Comune dopo l'avvenuta sottoscrizione della presente convenzione urbanistica, prevista il riscontro ed adeguamento degli elaborati tecnici alle PRESCRIZIONI contenute nel Verbale

della Conferenza dei Servizio e nella delibera di approvazione della Variante 4 al P.I. e solamente dopo l'efficacia della stessa ai sensi dell'Art. 18 delle L.R. n. 11 del 2004.

Dovrà altresì essere attestato il completo versamento del Contributo Straordinario (Art. 16 del D.P.R. 380/01 - Csa) come più sopra indicato.

Le parti si danno atto e concordano che:

- l'utilizzo delle aree trasformate in Zona D2c/s deve essere conforme a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di destinazione d'uso urbanistico (Art. 42bia delle L.R. n. 11 del 2004);
- le aree trasformate non potranno essere utilizzate per il parcheggio / stoccaggio di mezzi / veicoli appartenenti ad altre aziende e/o utilizzabili a libere mercato, dandosi atto che tale utilizzo comporta la violazione abusiva della destinazione d'uso consentita dallo strumento urbanistico vigente (Variante n. 4 al P.I.).

Il Soggetto Attuatore si obbliga a riportare quanto previsto nel presente articolo convenzionale in ogni atto - rogito di vendita riguardante aree trasformate al fine renderlo noto ai futuri eventuali acquirenti.

Articolo 13 - Garanzie

A garanzia di tutti gli obblighi assunti con la presente e con la documentazione sopra richiamata, il Soggetto Attuatore presta al Comune fideiussione bancaria / assicurativa n. _____, emessa da _____ in data _____ del valore di euro _____ pari all'importo delle opere di urbanizzazione previste dal Progetto approvato, che il Soggetto Attuatore garantisce valida per tutta la durata della presente convenzione e comunque sino alla data di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

Tale fideiussione deve contenere l'attestazione di iscrizione della Società garante nell'Albo degli Intermediari Finanziari previsti dall'art. 106 del D.Lgs 385/1993 e s.m.i.

La fideiussione inoltre deve prevedere espressamente:

1. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
2. la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del codice civile;
3. l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del comune.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere da realizzarsi a cura del Soggetto Attuatore, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

La garanzia deve coprire altresì, con espressa clausola, i danni comunque derivanti durante il periodo di manutenzione e conservazione delle opere di cui al successivo Art. 14 a cura del Soggetto Attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal comune a qualsiasi titolo in applicazione della presente o della disciplina urbanistica.

La garanzia sarà svincolata successivamente all'approvazione definitiva del collaudo di tutte le opere di urbanizzazione ed aggiuntive previste dalla presente.

Il Soggetto Attuatore per sé e per i suoi successorie od aventi causa a qualunque titolo autorizza, senza futura eccezione od opposizione, sin d'ora il Comune ad escutere tutte o in parte le somme garantite in caso di accertata e notificata inadempienza agli obblighi ed adempimenti previsti nella presente, al fine di consentire la completa realizzazione degli interventi di urbanizzazione previsti.

Articolo 14 - Manutenzioni

Fino all'approvazione degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal Progetto approvato, gli oneri di

manutenzione e la responsabilità civile e penale, conseguenti all'uso delle aree e delle opere, rimarranno a carico totale ed esclusivo del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa.

Qualora, all'atto del collaudo delle opere queste non risultassero in perfette condizioni di manutenzione il Comune, previa comunicazione al Soggetto Attuatore, potrà rivalersi sulla garanzia di cui all'articolo precedente senza che il Soggetto Attuatore stesso possa opporsi a tale adempimento alla quale, quindi, rinuncia espressamente dal momento della sottoscrizione della presente.

Articolo 15 - Collaudo

Il Soggetto Attuatore comunicherà al Comune l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione inviando una relazione illustrativa a firma del Direttore dei Lavori, con richiesta di avvio delle procedure di collaudo.

Il collaudo, effettuato dal tecnico nominato ai sensi del precedente art. 11, potrà anche svolgersi in due fasi :

- 1°. un primo collaudo potrà avvenire, in contraddittorio tra le parti, dopo la realizzazione e collaudo funzionale a cura degli enti erogatori di tutte le infrastrutture di rete quali eventuali sottoservizi acqua - gas - fognature - rete e cabina elettrica - rete telefonica - rete smaltimento delle acque bianche - pozzi perdenti ecc., con deposito di tutte le necessarie prove tecniche di tenuta delle reti e di regolarità degli impianti realizzati ai sensi di legge; l'approvazione dell'atto di collaudo parziale darà titolo per richiedere lo svincolo del 50% delle garanzie prestate per le opere realizzate;
- 2°. il collaudo finale avverrà nelle forme alla preventiva dichiarazione di fine lavori di tutte le opere previste nel progetto;
- 3°. per le opere previste su aree / strutture di proprietà di enti terzi il collaudo potrà avvenire solo dopo che gli stessi abbiano certificato la regolarità delle stesse rispetto alle

prescrizioni dei medesimi.

Il collaudo finale dovrà avvenire entro 60 gg dalla data di fine lavori, fatto salvo un termine diverso da richiedere ed autorizzare da parte del Comune.

Tutte le spese necessarie per le operazioni di collaudo, comunque denominate sono interamente a carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore è obbligato a riparare alle eventuali imperfezioni o difformità risultanti dal collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

Nel caso il Soggetto Attuatore non dovesse adempiere, il comune procederà a propria cura addebitando al Soggetto Attuatore le spese e rivalendosi sulla garanzia di cui al precedente art. 13.

Articolo 16 - Varianti

Sono considerate varianti tecniche alle opere previste nel piano a condizione che queste:

1. non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto approvato;
2. non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti;
3. non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

In ogni caso le varianti al Progetto che si rendessero necessarie, dovranno essere ed approvate ed autorizzate dal Comune.

Articolo 17 - Vigilanza

In qualsiasi momento il Comune ha facoltà di verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del progetto, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni contenute nella presente e nei documenti richiamati al precedente articoli.

In caso di accertate violazioni, il Comune eserciterà ogni potere sanzionatorio a norma del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. : il Comune

potrà sospendere i lavori, comminare sanzioni pecuniarie, ordinare interventi di ripristino e di demolizione, esporre le violazioni all'autorità Giudiziaria.

Solo nei casi di violazione sopra esposti il Comune potrà sostituirsi al Soggetto Attuatore per l'esecuzione di tutte le opere d'urbanizzazione e aggiuntive con addebito di ogni relativo costo allo stesso Soggetto Attuatore ed ai suoi aventi causa.

Articolo 18 - Norme finali

Le parti, in riferimento alle sopra stabilite ed accettate clausole convenzionali, concordano che:

- (a) gli accordi e le pattuizioni contenute nella presente convenzione devono essere riportati in ogni atto di compravendita dei terreni costituenti il Progetto approvato, in quanto solidali ed indivisibili nei confronti degli aventi causa a qualsiasi titolo;
- (b) l'entrata in vigore di norme urbanistiche nazionali e/o regionali che pregiudichino l'attuazione degli interventi previsti potrà comportare la decadenza delle previsioni edificatorie approvate;
- (c) il Soggetto attuatore non può trasferire a terzi a qualunque titolo individuati o indicati, gli obblighi e gli impegni assunti con la presente convenzione, se non dopo essere stato preventivamente autorizzato da parte del Comune, previa verifica di ammissibilità del soggetto subentrante, così come precedentemente stabilito.

In caso di violazione di tali condizioni il Comune potrà procedere all'immediata escussione di tutte le garanzie fideiussorie prestare (che dovranno pertanto contenere espressamente tale clausola) ed eventualmente rivalersi sulla proprietà del Soggetto Attuatore al fine di dare attuazione agli interventi di interesse pubblico previsti nel Progetto approvato.

Art. 19 - Spese e trattamento fiscale

Tutte le spese della presente, di frazionamento, rogito, bollo, registro e copia e quelle relative agli atti successivi occorrenti alla attuazione della stessa convenzione, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Comune e Soggetto Attuatore chiedono al Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione della presente, affinché siano noti ai terzi gli obblighi in essa contenuti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Si applicano le imposte previste dall'articolo 32 del DPR 601/1973 per espressa previsione dell'articolo 20 della legge 10/1977 come modificato dalla legge 205/2017, pertanto:

- l'imposta di registro è dovuta in misura fissa;
- esenti imposta ipotecaria e catastale.

Articolo 20 - Rinvio dinamico

Per tutto quanto non previsto si applica la normativa statale e regionale richiamata nelle premesse.

Eventuali novelle legislative e regolamentari troveranno applicazione automatica, senza la necessità di provvedere ad integrazione o rettifica della presente.

Richiesto da Comune e Soggetto Attuatore ho ricevuto quest'atto, che io stesso ho predisposto per facciate scritte _____ e sin qui della presente, oltre agli allegati _____.

L'ho letto alle Parti le quali lo hanno ritenuto conforme alla loro volontà, e pertanto lo hanno approvato e confermato in ogni paragrafo e articolo, compresi gli allegati, dei quali ho omesso la lettura essendo loro ben noti.

Comune di _____ (Signor _____)

Il Soggetto Attuatore _____

Il Notaio / Segretario comunale (Dottor _____).

[Oppure]

La Parti sottoscrivono con firma elettronica.

Questa consiste "nell'acquisizione digitale della firma autografa" (art. 52-bis della legge 89/1913 modificata dal d.lgs. 110/2010).

Il sottoscritto Notaio rogante, dopo la conversione del cartaceo firmato dalle parti in un file formato "portable document format" (.PDF), chiuderà tale file del contratto con l'apposizione della propria firma digitale.

Comune di _____ (Dottor _____)

Il Soggetto Attuatore _____

Il file del contratto, in formato "portable document format" (.PDF), è chiuso del Notaio rogante Dottor _____ con l'apposizione della sua firma digitale.

Con firma digitale: il Notaio _____).