

## Allegato B.

### **Premessa**

La nuova Legge Urbanistica Regionale prevede all'art. 12 che la pianificazione urbanistica si espliciti mediante il piano regolatore comunale, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il primo comma dell'art. 17 della L.R. 11/04 stabilisce che il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

che il Comune si è dotato di Piano Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con la Regione Veneto in Conferenza di servizi in data 15.07.2008 e ratificato con D.G.R.V. n. 2369 del 08.08.2008;

che con delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 26.11.2009 il Comune ha adottato il registro dei crediti edilizi e la relativa disciplina, oggetto di approvazione con delibera del Consiglio Comunale n. 7 in data 04.03.2010;

che in data 05.03.2013 è stata approvata dalla Regione Veneto con DGR n. 254 la variante n. 1 al P.A.T.;

che in data 07.02.2011 con delibera n. 1 del Commissario ad acta è stato adottato il Piano degli Interventi seconda fase, approvato definitivamente con delibera n. 2 dello stesso Commissario in data 27.04.2011;

che con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 13.09.2012 è stato istituito il Registro degli Accordi di Pianificazione ex artt. 6-7 L.R. 11/04;

che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 in data 29.06.2015 è stato illustrato il nuovo "Documento del Sindaco", esplicitando le "idee guida" per la formazione della Variante;

Con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata la documentazione relativa all'indagine di mercato ed indetta procedura negoziata per l'affidamento dell'incarico oggetto della presente convenzione;

Con determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ sono stati approvati i verbali relativi alla procedura negoziata e affidato l'incarico oggetto della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., l'anno \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nella residenza municipale, si conviene e si stipula quanto segue:

### **Art. 1 - Parti interessate**

- a) Comune di Grezzana con sede in via Roma, n° 1 C.F./P.I 00405260233, nella persona \_\_\_\_\_, Responsabile dell'Area Urbanistica Lavori Pubblici, giusto decreto di nomina sindacale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che di seguito si denominerà Amministrazione Comunale;
- b) \_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine \_\_\_\_\_ della Provincia di \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_, con studio in via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, P. IVA \_\_\_\_\_ che in seguito si denominerà anche "Professionista incaricato".

### **Art. 2 - Oggetto dell'incarico**

In attuazione della Determinazione dell'Area Urbanistica Lavori Pubblici n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, l'Amministrazione Comunale affida \_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine degli \_\_\_\_\_ della Provincia di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_, che accetta, l'incarico di redigere la Variante n.4 al Piano degli Interventi del Comune di Grezzana, ai sensi degli articoli 17 e 18 della L.R. 11/04 e l'aggiornamento del regolamento edilizio.

Il presente contratto è pattuito a corpo.

### **Art. 3– Obiettivi e finalità della variante n. 4 al P.I.**

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T., il P.I. è finalizzato a conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi, illustrati nel documento del sindaco illustrato nella seduta consiliare del 29.06.2015:

- Allineamento del Piano degli Interventi alla vigente normativa e disciplina sovraordinata;
- Revisione di manifestazioni di interesse e previsioni puntuali inserite nel Piano degli Interventi;
- Valutazione ed eventuale inserimento di nuove manifestazioni di interesse;
- Valutazione e riscontro a richieste di variante puntuali pervenute ed eventuale inserimento negli elaborati di variante,
- Esame istanze pervenute ivi comprese quelle delle cosiddette "varianti verdi" ai sensi dell'art. 7 L.R. N. 4 del 16/3/2015
- Revisione Norme Operative in particolare dei centri storici e nuclei antica origine; dei crediti edilizi e perequazione;
- Revisione di disposizioni normative ed indicazioni puntuali in relazione per esempio a crediti edilizi, tutela del paesaggio e dei beni culturali, semplificazione, problematiche connesse alla tutela idrogeologica ed idraulica... ecc.
- Aggiornamento quadro conoscitivo secondo le specifiche di cui all'articolo 10 e art.11 della L.R.11/2004 e i relativi atti di indirizzo approvati dalla Giunta Regionale;

Il tutto finalizzato alla:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico - culturali e della qualità degli insediamenti;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi idrogeologici.

#### **Art. 4- Contenuti dell'incarico**

In conformità alla L.R. 11/04 e alle N.T. del P.A.T., i principali contenuti della variante al P.I., che dovrà essere redatto sulla base di previsioni quinquennali, riguardano:

1. analisi delle previsioni urbanistiche inserite nel Piano degli Interventi al fine di allineare le stesse alla disciplina sovraordinata in relazione al R.D.1265 del 27.07.1934 art.338 con la formulazione di proposte per superare la criticità e le incertezze insorte nell'interpretazione della relativa disciplina;
2. analisi delle previsioni urbanistiche inserite nel Piano degli Interventi al fine di allineare le stesse alla disciplina e le previsioni inserite con l'adozione del PTRC della Regione Veneto con attribuzione di valenza paesaggistica, con la formulazione di proposte per superare le eventuali criticità nell'attuazione della relativa disciplina;
3. analisi delle previsioni urbanistiche inserite nel Piano degli Interventi in relazione alla viabilità esistente, all'offerta di servizi in aree particolarmente critiche, alle valenze paesaggistiche di pregio, ad eventuali errori ed imprecisioni segnalati, con la formulazione di proposte per superare le eventuali criticità individuate;
4. la selezione di eventuali proposte di accordo pubblico-privato idonee a soddisfare gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e gli standard di qualità urbana;
5. analisi e revisione della normativa e delle previsioni relative all'individuazione e alla disciplina degli ambiti e degli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio;
6. Valutazione istanze ed eventuale revisione delle previsioni del P.I. 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> fase;
7. la definizione, dimensionamento e localizzazione delle opere e servizi pubblici; la relativa disciplina degli interventi ammissibili, le modalità di trasformazione urbanistica e le destinazioni d'uso;
8. revisione di alcune disposizioni normative ed indicazioni puntuali sia in relazione agli argomenti sopra specificati ai precedenti punti, sia in relazione a:
  - tutela del paesaggio e dei beni culturali;
  - semplificazione e snellimento procedurale;
  - migliore specificazione dei contenuti generali/puntuali del piano;
  - problematiche connesse alla tutela idrogeologica ed idraulica del territorio anche alla luce degli eventi eccezionali e delle criticità emerse sul territorio nell'estate 2014;
9. individuazione sulla base di eventuali nuove richieste accompagnate da relazione agronomica:
  - delle destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
  - degli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola;
10. analisi, verifica ed eventuali aggiornamento del dimensionamento anche in relazione alle nuove proposte progettuali;
11. aggiornamento del quadro conoscitivo secondo le specifiche di cui all'articolo 10 e art.11 della L.R.11/2004 e i relativi atti di indirizzo approvati dalla Giunta Regionale;
12. Modifica ed aggiornamento del regolamento edilizio;
13. Revisione Norme Operative;
14. Traduzione informatizzata degli elaborati;
15. Eventuali analisi idreologiche e agronomiche, VAS, in relazione alle modifiche da apportare;
16. Per le parti in variante verifica di assoggettabilità e all'esito della quale sarà sottoposto o meno a VAS;
17. Per le parti in variante valutazioni idrogeologiche;

## **Art. 5 - Elaborati oggetto dell'incarico**

Il professionista incaricato si impegna a produrre tutta la documentazione necessaria per l'elaborazione dei contenuti del P.I. di cui al precedente art. 3 e 4 ed in particolare:

- Revisione delle tavole conformi alla cronologia esistente in scala 1:5000 e 1:2000;
- Modifica Centri storici e Progetti speciali per le parti variate sc. 1:1000/1:500 e revisione relative Norme Operative;
- Verifica del dimensionamento;
- Relazione programmatica con individuazione dei tempi, le priorità operative e il quadro economico degli interventi contenuti nel P.I.;
- Norme tecniche operative (Adeguamento);
- Registro dei crediti edilizi per le parti oggetto di variante (Adeguamento);
- Banca dati alfa-numerica contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, nonché le informazioni contenute negli elaborati sopraccitati, secondo le specifiche di cui all'articolo 10 e art.11 della L.R.11/2004 e i relativi atti di indirizzo approvati dalla Giunta Regionale;
- Schedatura di eventuali attività produttive in zona impropria, non censite dal vigente P.I.;
- Valutazione di richieste ed eventuale schedatura di edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, corredate da indagine agronomica;
- Individuazione aree da declassificare (Aree Verdi) art. 7 L.R. n. 4/2015;

Ed inoltre adeguamento ed aggiornamento Regolamento edilizio;

## **Art. 6 – Modalità di espletamento dell'incarico**

Nell'adempiere all'incarico il Professionista incaricato deve:

- garantire a richiesta dell'Amministrazione Comunale la propria presenza presso il Comune di Grezzana – via Roma, 1 – almeno per una mattina ogni quindici giorni per incontri con l'Amministrazione e gli uffici comunali al fine di relazionare circa lo stato di avanzamento dei lavori e discutere le proposte progettuali di modifica;
- partecipare agli incontri / consultazioni con enti pubblici, associazioni economiche e sociali nella fase di definizione degli obiettivi e contenuti del piano in relazione alle forme partecipative previste dall'articolo 18 comma 2 della L.R.11/2004 con la predisposizione di materiale informativo in formato digitale ed esaminare eventuali contenuti partecipativi raccolti dall'Amministrazione a seguito degli eventi partecipativi;
- elaborare e presentare all'Amministrazione Comunale, per quanto di competenza, la banca dati alfanumerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), c) del 5° comma dell'art. 17 della L.R. 11/04;
- predisporre una “*bozza di progetto*” del P.I., completo della bozza dei seguenti elaborati:
  - intero territorio comunale per le parti oggetto di variante sc. 1:5000
  - zone significative per le parti oggetto di variante sc. 1:2000
  - centri storici Norme Operative e revisione progetti speciali per le parti oggetto di variante sc. 1:1000 / 1:500
  - verifica del dimensionamento
  - relazione programmatica indicante i tempi, le priorità operative ed il quadro economico degli interventi contenuti nel P.I.
  - revisione norme tecniche operative con particolare riguardo ai Centri Storici;
  - registro dei crediti edilizi per le parti oggetto di variante;
- predisporre una bozza delle modifiche al regolamento edilizio;
- Redigere il “progetto definitivo” del P.I. completo dei seguenti elaborati:
  - intero territorio comunale per le parti oggetto di variante sc. 1:5000
  - zone significative per le parti oggetto di variante sc. 1:2000
  - centri storici e progetti speciali per le parti oggetto di variante sc. 1:1000 / 1:500

- verifica del dimensionamento
- relazione programmatica indicante i tempi, le priorità operative ed il quadro economico degli interventi contenuti nel P.I.
- Nuove norme tecniche operative con particolare riferimento a Centro Storico, Credito Edilizio, Perequazione;
- registro dei crediti edilizi per le parti oggetto di variante;
- dare la propria consulenza e prendere parte ai lavori per l'adozione del P.I.;
- predisporre il regolamento edilizio definitivo;
- coordinamento degli eventuali altri professionisti dallo stesso professionista incaricati per tematiche specialistiche che dovessero rendersi necessarie alla formazione e completamento della variante in oggetto;
- dare la propria consulenza e prendere parte all'analisi delle osservazioni presentate al P.I. predisponendo le proposte di controdeduzione.
- Adeguamento degli elaborati di variante alle osservazioni eventualmente accolte in sede di approvazione della variante stessa.

### **Art. 7 – Tempi, fasi per l'espletamento dell'incarico e penali**

Per l'espletamento dell'incarico si ipotizzano le seguenti fasi:

#### FASE 1

Partecipazione agli incontri con enti pubblici, associazioni economiche e sociali nella fase di definizione degli obiettivi e dei contenuti del P.I.

#### FASE 2

Esame di eventuali contenuti partecipativi raccolti dall'Amministrazione a seguito degli eventi partecipativi di cui alla fase 1;

Redazione bozza del progetto di P.I. come da art. 6:

#### FASE 3 – Progetto definitivo del P.I., completo di tutti gli elaborati definitivi di cui alla fase 2 e del regolamento edilizio.

Gli elaborati definitivi dovranno essere consegnati in duplice copia cartacea ed in formato digitale per la presentazione al Consiglio Comunale per l'adozione.

#### FASE 4 - Proposta di controdeduzioni alle osservazioni.

Alla scadenza dei termini di presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, di cui all'art. 18 comma 3 della L.R. 11/04, l'Amministrazione Comunale inoltrerà al Professionista incaricato le osservazioni pervenute per la formulazione, nei giorni successivi, del parere tecnico.

#### FASE 5 – Adeguamento cartografico e/o normativo del P.I. a seguito dell'eventuale accoglimento di osservazioni.

#### E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere (per procedere nell'iter separatamente) l'esecuzione di uno o più stralci tematici.

Il Professionista incaricato, su espressa richiesta dell'Amministrazione Comunale, procederà all'adeguamento cartografico e/o normativo del P.I. fornendo all'Amministrazione Comunale n° 2 copie cartacee degli elaborati aggiornati, oltre ad una copia integrale del P.I. su supporto informatico.

Il Professionista incaricato si impegna formalmente al rispetto delle fasi suesposte che devono essere espletate **entro i termini complessivi di 80 giorni**. Qualora il Professionista incaricato, per cause dipendenti esclusivamente da lui, non ottempererà alla consegna degli elaborati nei tempi fissati e descritti, incorrerà nella penale di 50,00 € (cinquanta euro)giornalieri che verrà detratta dai compensi come definito al successivo articolo 9.

Le parti, su formale autorizzazione della Giunta Comunale, potranno concordare, congiuntamente, modifiche della tempistica di cui al presente articolo e proroghe dei tempi previsti.

## **Art. 8 – Compensi e rimborsi spese**

I compensi ed i rimborsi spese per le prestazioni regolate dalla presente convenzione sono stati valutati e stabiliti in base all'art.4 del "Regolamento recante determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria", D.M.143/2013 del 31.10.2013 e successive modificazioni ed integrazioni, in relazione alle prestazioni per la categoria di opere: "Territorio ed urbanistica" di cui all'art.7 del Decreto Ministeriale sopracitato.

Il compenso a base di gara è stato calcolato quale parte di un compenso complessivo per la redazione dell'intero Piano degli Interventi del Comune di Grezzana in quanto il presente contratto riguarda la redazione di una variante al Piano generale che tratta temi specifici e non i contenuti complessivi descritti all'art.17 della L.R.11/2004. Tale quantificazione si ritiene congrua e si intende accettata con la sottoscrizione della presente convenzione d'incarico.

Il compenso per le prestazioni oggetto della presente convenzione, posto a base di procedura negoziata, è di euro **€ 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)**

All'importo posto a base di procedura negoziata è stato l'applicato altresì il ribasso unico di € \_\_\_\_\_ offerto in sede di procedura negoziata.

Detto importo corrisponde al ribasso unico del \_\_\_\_% rispetto all'importo complessivo a base di procedura negoziata.

Il corrispettivo per le prestazioni di cui al presente disciplinare ammontano ad euro ..... (.....) oltre IVA e contributi previdenziali dovuti.

L'onorario di cui sopra è comprensivo anche dei rimborsi spese e delle attività di altri professionisti specializzati non incaricati dall'Amministrazione Comunale, importo stabilito ed accettato in relazione alla quantità ed alla complessità dell'attività in oggetto, sulla scorta dell'offerta prodotta in sede di gara ed è pattuito a corpo.

## **Art. 9 – Pagamento dei compensi**

I compensi convenuti all'articolo precedente saranno corrisposti con le seguenti modalità, con riferimento alle fasi previste all'art. 8:

- 15% dell'importo entro 30 giorni dalla firma del contratto quale fondo spese;
- 50% dell'importo entro 30 giorni dalla consegna della documentazione di cui alla fase 3 per l'adozione della variante urbanistica.
- Saldo pari al 35% dell'importo entro 30 giorni dall'approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale ed a seguito dell'eventuale adeguamento degli elaborati progettuali alle osservazioni accolte di cui alla fase 5;

La Stazione Appaltante effettuerà il pagamento entro 30 giorni, sulla base delle fatture emesse presentate all'Ufficio Protocollo del Comune. La Ditta potrà emettere fatture solo dopo che il Responsabile del Procedimento avrà certificato la regolare esecuzione delle fasi relative alle prestazioni oggetto di affidamento.

In attuazione degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 dichiara quali sono gli estremi identificativi del conto corrente bancario o postale, acceso presso banche o presso la società Poste italiane S.p.a., dedicato, anche non in via esclusiva, alle commesse pubbliche per i movimenti finanziari relativi alla gestione del contratto di cui in oggetto.

## **Art. 10 – Prestazioni escluse dalla presente Convenzione**

Sono esclusi dal presente incarico i rifacimenti, le integrazioni e le modifiche richieste dall'Amministrazione Comunale dopo la consegna del progetto definitivo del P.I. purché non conseguenti a difetti di progettazione o relative ad indicazioni richieste e descritte nella fase 3 stessa.

### **Art. 11– Disposizioni varie**

Il Professionista incaricato dichiara di non trovarsi in condizione di incompatibilità per l'espletamento dell'incarico ai sensi delle disposizioni di legge e contrattuali.

L'Amministrazione Comunale dichiara altresì di non avere alcun rapporto in corso con altri Professionisti per il medesimo incarico.

Il Professionista incaricato dichiara di accettare l'attività progettuale precedentemente svolta, ai sensi dell'art.91 comma 4 del D.lgs.163/2006 e s.m.i., senza avere nulla a pretendere.

Il Professionista incaricato, per le prestazioni oggetto della presente convenzione, si riserva la facoltà di avvalersi dell'opera di propri collaboratori e/o consulenti per materie specifiche (analisi idrogeologiche, verifica assoggettabilità VAS, analisi agronomiche, ecc.). I relativi compensi sono compresi nell'ammontare di cui al precedente punto 8.

Le eventuali controversie sia sull'interpretazione della presente convenzione, sia sulla liquidazione dei compensi previsti, saranno deferite, entro 3 mesi, ad un Collegio Arbitrale di tre membri, di cui il primo nominato dall'Amministrazione Comunale, il secondo dal Professionista incaricato, il terzo di comune accordo tra i primi due. In caso di disaccordo la nomina spetterà al Presidente del Tribunale di Verona. Il collegio si esprimerà "*pro bono ed aequo*", sentite le parti; le spese sono a carico del soccombente.

In pendenza di giudizio non sono sospesi gli obblighi del Professionista incaricato conseguenti alla presente convenzione.

### **ART. 12 - Elezione di domicilio**

Il professionista elegge domicilio presso l'Area Urbanistica/Il.pp. del Comune Grezzana - via Roma, 1.

### **ART. 13 - Spese contrattuali**

Le spese di contratto, di registro ed accessorie del presente atto, inerenti e conseguenti, ad esclusione degli oneri previdenziali e dell'IVA, sono a carico del professionista. L'eventuale registrazione, a richiesta della parte interessata, prevedrà il pagamento dell'imposta di registrazione a carico della parte richiedente la registrazione stessa.

### **ART. 14 - Informativa ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196**

Il Comune di Grezzana, come sopra rappresentato, ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. 30.06.2006 n. 196, e successive modificazioni, informa il Professionista che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

### **ART. 15 - Responsabile del procedimento del contratto.**

Il *Responsabile del Procedimento* è il Responsabile dell'Area Urbanistica/Lavori Pubblici.

IL PROFESSIONISTA

---

IL RESPONSABILE AREA  
URBANISTICA LAVORI PUBBLICI

---