



COMUNE DI PANDINO FRAZIONE NOSADELLO (CR)

Proprietà: - Venturini Michele – Rossi Stefano – Bertazzoli Nadia Celestina

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “GREEN VILLAGE”

Ambito di trasformazione C.R. 8b – art. 12 P.G.T. Vigente



ALLEGATO:

09

SCHEMA CONVENZIONE

PROGETTISTI:

- Arch. Galli Cristiano
- Geom. Galli Ezio Donato

¹Repertorio_____

Raccolta_____

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATA GREEN VILLAGE
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno_____ del mese di_____ in_____ presso il mio studio in via_____ avanti a me dott._____, notaio in _____, iscritto al Ruolo dei Notai Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema sono comparsi i Signori:

Tonetti geom.Tersilio nato a Pieve Fissiraga (LO) il 14 luglio 1956 domiciliato per la funzione in Pandino , via Castello n.15, che dichiara di intervenire nella qualità di responsabile dell'area edilizia privata ambiente ed urbanistica ed in rappresentanza del :

Comune di Pandino , con sede in Pandino, via Castello n.15 codice fiscale 00135350197, a quanto infra facoltizzato in forza di decreto di conferimento di incarico emesso dal Sindaco del Comune di Pandino in data_____n._____, che si allega alla presente sotto la lettera "A", ai sensi dell'art.50 comma 10 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267, nonché in esecuzione della delibera del Giunta Comunale in data_____n._____, e della delibera della Giunta Comunale in data_____n._____ esecutiva a' sensi di legge, che in copia conforme all'originale al presente si allegano sotto la lettera "B","C","D", di seguito indicato come "COMUNE"

Venturini Michele nato Pandino il 23/01/1956, domiciliato a Pandino fr. Nosadello, via Indipendenza n. 48 commerciante, codice fiscale VNTMHL56A23G306E il quale dichiara di essere coniugato ed in regime di separazione dei beni;

Rossi Stefano, nato a Lodi il 02/01/1979, residente in Pandino via Indipendenza n. 14, impiegato, codice fiscale RSSSFN79A02E648A;

Bertazzoli Nadia Celestina, nata a Lodi il 07/05/1976, residente in Pandino via Indipendenza n. 36, impiegata, codice fiscale BRTNCL76E47E648Z;

di seguito indicati anche come "PARTE LOTTIZZANTE"

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo:

PREMETTONO QUANTO SEGUE

le parti lottizzanti sono proprietari delle aree, individuate catastalmente:

in Comune di Pandino e precisamente;

il sig. Venturini Michele è proprietari del terreno fog.16 mapp.212-904 di superficie catastale totale di mq. 7669.00,

i sig.ri Bertazzoli Nadia Celestina e Rossi Stefano sono proprietari parte di terreni inserito nel PGT fog.16 mapp.213 (parte) di mq.685.00,

confinanti a nord con colo irriguo al di là mapp.192-411-751-707,est mapp.825-824-826, sud ditta Bertazzoli-Rossi via Indipendenza mapp.230-228 a est roggia al di là mapp.181.

detti beni sono pervenuti al sig. Venturini Michele con successione in morte del Venturini Alessandro deceduto a Pandino il 13/9/1991 registrata a Crema il 09/03/1992 n.23 vol.181;

I sig.ri Bertazzoli-Rossi con atto di compravendita notaio Ferrigno in data 28/07/2003 rep. n. 17 racc. n. 11 registrato a Crema il 01/08/2003 n.2918 seri1;

i terreni per una superficie territoriale di mq. 8.354,00 risultano classificati, sulla base del Piano di Governo

del Territorio approvato con deliberazione della Consiglio Comunale n. 13 del 10/02/2010 e pubblicato sul BURL n°31 del 4/8/2010 e successive varianti approvate con delibera Consigliare n.42 del 8/6/2015 e pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia al n.29 del 15/7/2015, come *"ambito di trasformazione comparti prevalentemente residenziali" CR8b*, con Indice Territoriale minimo (It min) pari a 0.56 mc/mq per un totale di mc. 4.678,24 da convenzionare.

I soggetti ora indicati presentano proposta di Piano di Lottizzazione Residenziale, denominato *"GREEN VILLAGE"*.

Il Piano di Lottizzazione è stato redatto dal geom. Galli Ezio Donato, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al numero 1040, con studio in Dovera in Via Oldrini n. 18 e dall'arch. Galli Cristiano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cremona al numero 925, con studio in Pandino in via Vittorio Veneto n. 4.

Che l'uso edificatorio delle indicate aree è disciplinato dai criteri del Documento di Piano, dalla Scheda Progettuale dell'C.R.8.b allegato A del Documento di Piano.

Che gli interventi da realizzare sull'area di cui trattasi sono soggetti a preventiva pianificazione di dettaglio. Sulle aree indicate non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti dalle leggi speciali, che ostano alla realizzazione del Piano di Lottizzazione o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre Autorità.

Visti:

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- g) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- i) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
(oppure, in presenza di osservazioni)
con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;
- l) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- n) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

Che il progetto di lottizzazione presentato è risultato, oltreché conforme alle prescrizioni di legge e di regolamento, meritevole di approvazione sia sotto il profilo della organizzazione dei volumi, sia della distribuzione degli spazi di uso pubblico;

Che i firmatari della presente Convenzione, dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni ivi previsti,

TUTTO CIO' PREMESSO, FRA LE PARTI
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1- OBBLIGO GENERALE

Tutte le premesse e gli allegati indicati fanno parte integrante della convenzione.

I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 20 comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

Le parti lottizzanti si impegnano a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui in premessa, realizzando le opere di urbanizzazione nei termini in appresso stabiliti e richiedendo, nel termine di dieci anni dalla approvazione definitiva del P.L. da parte della Giunta Comunale, i permessi per costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire per tutti gli edifici da costruire previsti.

L'attuazione del piano di lottizzazione dovrà avvenire in conformità agli specifici permessi di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte del suddetto piano di lottizzazione, dello strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Pandino e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

Articolo 2- PERIMETRO DEL PIANO

Il Piano di Lottizzazione interessa le seguenti aree:

- Foglio 16 mapp. 212 mq. 7239,00
- Foglio 16 mapp. 904 mq. 430,00
- Foglio 16 mapp. 213 (parte) mq. 685,00

Articolo 3- TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Il termine di validità della presente convenzione è pari a dieci anni, con decorrenza dalla data di intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione definitiva.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere ultimate, e sottoposte al previsto collaudo, entro il termine di dieci anni, con decorrenza dalla data di approvazione definitiva del piano.

Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di anni 10, dalla data di approvazione definitiva del piano, per quanto riguarda l'esecuzione delle massicciate stradali, delle reti di fognatura (bianche e nere), reti elettriche e illuminazione pubblica, reti telefoniche, rete gas ed acquedotto.

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano di Lottizzazione e comunque non oltre 10 (dieci) anni, con decorrenza dalla data di intervenuta esecutività della deliberazione ~~consiliare~~ di approvazione definitiva.

In ogni caso, la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, non che delle aree per attrezzature pubbliche (standard) e delle opere di urbanizzazione primaria, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti dopo l'approvazione del collaudo finale.

In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di dieci anni, dalla data di approvazione definitiva del piano.

Ai sensi della Legge 98 /2013 all'art.30, comma 1, lettera g) che integra il DPR 380/2001 art. 24 comma 4 bis, il certificato di agibilità può essere richiesto:

- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

La presentazione dei progetti degli edifici da realizzare dovrà avvenire dopo l'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 4- ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le parti convengono, ai sensi dell'articolo 45, comma 1°, del "decreto Monti" (decreto legge n. 201/2011, convertito in legge n. 214/2011), modificativo del comma 2-bis all'articolo 16 del Dpr n. 380/2001, che le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate direttamente dal lottizzante.

Le predette opere saranno eseguite direttamente dal lottizzante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo, che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, ai sensi del D.Lgs. 50/2016. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo

carico del lottizzante; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

Le spese tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione e dei relativi allegati, per frazionamenti, atti di cessione aree ed opere, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione, sono estranee alla presente convenzione.

Articolo 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:
 - A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo;
 - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
 - A.3. pista ciclabile;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali; *(solo per insediamenti produttivi aggiungere)* nonché vasche di accumulo e dispositivi di misurazione ed evacuazione delle acque di prima pioggia ai sensi degli articoli 5, 6, 7 e 8 del regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4
 - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - D.2. rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;
 - D.3. almeno n.1 idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
 - E.1. rete di distribuzione del gas metano;
 - E.2. almeno n.1 cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche;
 - F.3. almeno n. 1 cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità adeguata se necessaria.
 - G.1 rete telefonica fissa;
 - G.2. siti per l'installazione delle antenne per la rete di telefonia mobile ai sensi dell'articolo 86 del decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259;
 - G.3. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001;
 - H. spazi di verde (monetizzati)
2. La potenzialità minima dei servizi, per l'intero Piano attuativo, è la seguente:
 - a) di Kw necessari per l'energia elettrica;
 - b) di Kw necessari per il gas metano;
 - c) di n. 12 utenze per la rete telefonica fissa;
 - d) di n. 12 utenze servite per la rete trasmissione dati;
 - e) di n. 32 abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;
 - f) di litri/ora necessaria di acqua per attività diverse da quelle civile.
3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
 - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
 - c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
5. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
 - a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del piano attuativo;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
 - d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei proponenti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

Gli oneri di urbanizzazione primaria, stabiliti dal Comune di Pandino sono di €/mc. 11,24 x mc. 4.678,24 per complessivi € 52.583,42 mentre l'ammontare complessivo preventivato per le opere di urbanizzazione primaria è pari a € 149.408,83 pertanto, non è più dovuto alcun versamento di oneri per tale titolo.

Articolo 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Piano di Governo del Territorio non prevede per il comparto l'intervento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria;

Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

Articolo 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5, comma 1, , nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, , sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, , nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, , nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, il Comune provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Entro trenta giorni dalla data di recapito al Comune della nota di conferma o di aggiornamento dei preventivi di spesa, questi vengono comunicati ai proponenti i quali provvedono, entro i successivi trenta giorni, al deposito presso la Tesoreria Comunale delle somme corrispondenti che il Comune versa tempestivamente ai soggetti esecutori.
5. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 17 sono ridotte di conseguenza.
6. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
7. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

Articolo 8- OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- A) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto

esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

B) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

C) posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;

D) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;

E) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

F) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e, comunque, prima dell'ultimazione di questo e della richiesta d'ultimazione del medesimo.

Articolo 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere (*opzione 1 - qualora i prezzi siano ancora attuali*) redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione. (*opzione 2 - qualora sia trascorso troppo tempo dall'approvazione e i prezzi debbano essere aggiornati, aggiungere il seguente periodo*) come aggiornato utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione, e approvato con determina dell'Ufficio tecnico n. ____ in data _____.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.
4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
5. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
6. La disciplina della progettazione di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, può essere applicata separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8.

7. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

Articolo 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(opzione 1- inapplicabile in caso di opere di importo pari o superiore a 5.000.000 di euro)

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione.
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.
5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

Articolo 11 - DETERMINAZIONE DELL'OPERA A TITOLO DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA

In forza all'art. 14 titolo I capo II delle Norme tecniche di Attuazione è prevista un'area verde di compensazione ecologica. E' costituita da una fascia boscata o verde alberato in ragione di un albero ad alto fusto di essenze autoctone per ogni 80 mq. di superficie impermeabilizzata secondo quanto indicato negli elaborati progettuali del piano con oneri di manutenzione degli alberi messi a dimora per almeno anni 7 a carico dei lottizzanti. Gli interventi di compensazione ecologica prevista costituiscono a tutti gli effetti attuazione delle prescrizioni dell'art.43 bis L.R. n.12/2005 e vanno calcolati a conguaglio degli oneri ivi previsti. L'area è stata individuata nella frazione di Nosadello e censita in mappa al foglio 12 con il mappale 251.

Articolo 12 - INDIVIDUAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA A TITOLO DI QUALITA' AGGIUNTIVA

L'opera pubblica da realizzare a titolo di "concorso alle risorse per l'attuazione delle Previsioni del Piano dei Servizi", ai sensi del PGT vigente, è stata individuata per le tinteggiature e sottofondo delle murature perimetrali dei cimiteri di Nosadello e Gradella e sarà come da progetto facente parte della documentazione del P.L.; il lottizzante si impegna a, produrre relazione idonea da inoltrare alla Soprintendenza Competente per territorio e a realizzare direttamente dette opere il cui importo è preventivato in € 37.789,00 calcolando l'importo come segue:

area standard mq. 821,50 x €/mq 46,00 = € 37.789,00 valore opere da realizzare.
Tali opere dovranno essere ultimate entro sei (6) mesi dall'approvazione definitiva del PA.

Articolo 13 - CESSIONE AREE A STANDARDS

Ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, ed in conformità al vigente PGT, le aree a standard, che competono al Piano di Lottizzazione e da cedersi al Comune, sono così quantificate:

o Destinazione residenziale Superficie territoriale	mq. 8.354,00
o Volume edificabile	mc. 4.678,24
o Abitanti teorici (V/150)	n. 31,18
o Standard residenziale da reperire all'interno dell'ambito (26.5mq/ab)	mq. 826,27
o Destinazione commerciale	mq. 150,00
o Standard commerciale mq.150	

In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di Lottizzazione, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standards da cedere gratuitamente ed effettivamente al Comune, per una superficie netta di mq.499,87. Pertanto, mq. 499,87 vengono ceduti gratuitamente, in favore del Comune ad opere ultimate, viceversa mq. 326,40 res + 150 mq. commerciali vengono monetizzati.

Articolo 14 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq (326.40-150) = mq476.40.

mq. 326,40 residenziale + mq.150 commerciale

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 46,00 (euro quarantasei/00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq.476.4xeuro/mq.=euro21.914.40euro(ventunmilanovecentoquattordici/40)
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

Articolo 15 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro149.408,83(centoquarantanovequattrocentotto/83) , come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:
 - a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5: euro 140.908,83
 - b)opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6: euro 5.000,00
 - c) oneri sicurezza euro 3.500,00

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
7. La garanzia si estingue per il _____ % (_____ per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi _____ (_____) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 4. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 23, comma 1.
8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 18, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

Articolo 16 - TITOLI ABILITATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE E/O SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE AI SENSI D.P.R. 380/2001

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, il lottizzante può presentare domanda per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione, o presentare una SCIA alternativa al permesso di costruire, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

Il rilascio dei permessi di costruire o SCIA in alternativa al permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di concessione, di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

Per i permessi di costruire (o SCIA) rilasciati prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati, per i titoli abilitativi singoli con deliberazione comunale, ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 17 - MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

In conformità all'art.43 c.2 bis della Legge Regionale 12/2005 del 11/3/2005 e all'art. 14 comma 7 del Titolo 1 del PGT, dovrà essere versata una quota pari al 5% del contributo di costruzione, urb.1°e urb.2° (sul totale) e costo di costruzione ed una maggiorazione del 5% art.5 c.10 L.R. 31/2014 (sul costo di costruzione), da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Tale somma sarà determinata al momento della presentazione del titolo abilitativo e versate al momento dell'ottenimento dello stesso.

Articolo 18 - VARIANTI

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Ai sensi dell' art.14 c.12 - della L.R.12/2005 “ non necessitano di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che questi non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.”

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al vigente strumento urbanistico (P.G.T.) e alle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione, i seguenti interventi:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione anche diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di Lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali in quanto sagome puramente indicative;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano di Lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del regolamento di attuazione, purché venga dimostrato in sede di permesso di costruire o SCIA che non diminuisce la superficie dei parcheggi;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

In relazione all'articolo 16 sopracitato, si ritiene che le precisazioni di cui ai punti a-b-c-d-e- ne rispettino pienamente il contenuto.

Fatto salvo quanto previsto all'articolo 14 della L.R. 12/2005, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Articolo 19 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 15, comma 2, della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

Articolo 20 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua

approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 5 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
5. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

Articolo 21 - CESSIONE DELLE AREE URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS

Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per le attrezzature pubbliche (standard) previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune dopo l'approvazione del collaudo finale.

Le aree da cedere sono individuate nella tav. 6 di P.L. con i seguenti colori:

- strade: grigio
- parcheggi: giallo

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie come da superfici indicate e da definire in sede di frazionamento questo a cure e spese del lottizzante.

4. La cessione delle aree (*ed eventualmente aggiungere «e l'asservimento all'uso pubblico»*) è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune (*ed eventualmente aggiungere «e da asservire all'uso pubblico»*), qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Articolo 22 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CONVENZIONATA E FUNZIONI AMMESSE

I parametri urbanistici del presente P.A. sono;

C.R.8.b Nosadello Ovest con destinazione prevalente residenziale e parte a vicinato

Superficie territoriale	mq. 8.354,00
Indice di edificabilità territoriale	0,56 mc/mq riferito all'intero ambito
Volume totale convenzionato	mc. 4.678,24

Le funzioni ammesse nel P.A. permangono identiche a quanto disposto dell'art.12 delle NTA del PGT.

Articolo 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune (*ed eventualmente aggiungere «o già asservite all'uso pubblico»*), resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17, comma 7.
4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il ____ % degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i proponenti, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il ____ % degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo o da questo previsti.
5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

Articolo 24 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Cremona
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11e dell'articolo 12 , è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

Articolo 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) norme tecniche di attuazione;

- c) elaborati grafici urbanistici in n. ____ tavole;
 - d) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
 - e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
 - f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
 - g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune (*ed eventualmente aggiungere*) nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero necessario copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

Articolo 26 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

Articolo 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Articolo 28- NORME FINALI

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, viene fatto riferimento alle Leggi e Regolamenti, sia generali che comunali, in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni, nonché alla Legge Regionale 11.3.2005 n. 12.

Articolo 29- TAVOLE E DOCUMENTI DI PIANO

Le tavole e i documenti costituenti il P.A. sono:

Tavola 1 – Estratto di mappa e P.G.T.

Tavola 2 – Planimetria distanze

Tavola 3 – Planimetria stato di fatto e rilievo fotografico

Tavola 4 – Dimostrazione superficie territoriale
Tavola 5 – Planimetria accessi
Tavola 6 – Dimostrazione superfici e destinazioni d'uso
Tavola 7 – Tipologie edilizie tipo
Tavola 8 – Opere di Urbanizzazione
Tavola 9 – Compensazione ecologica
Tavola 10 – Individuazione opere standard di qualità aggiuntiva
Allegato 1 - Relazione
Allegato 2 – Stralcio N.T.A.
Allegato 3 – Computo metrico opere di urbanizzazione
Allegato 4 – Perizia monetizzazione aree standard
Allegato 5 – Relazione progetto compensazione ecologica
Allegato 6 – Relazione verifica allegati I-III-IV del P.G.T.
Allegato 7 – Valutazione previsionale impatto acustico
Allegato 8 – Relazione geologica
Allegato 9 – Schema convenzione
Allegato 10 – Titoli di proprietà
Allegato 11 – Relazione Soprintendenza

Letto, confermato e sottoscritto

Pandino_____

I lottizzanti