

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATS 401 OASI"**CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.G.T.
E VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ ALLA V.A.S.**

L.R. 12/2005 s.m.i. – D.C.R. 351/2007 – D.G.R. 761/2010 (allegato 1a)

COMPARTO DI CUI AL FOGLIO 18, MAPPALE 155 (PARTE) IN CURTATONE (MN)Committente: **DOTT. ANTONIO MAROCCHI**Corso Vittorio Emanuele, 120
46100 MANTOVA
C.F. MRCNTN39T10E897F**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA***ELABORATO ALLEGATO AL FASCICOLO DI PROPOSTA DI RECEPIMENTO DEI PARERI E
DI PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI DEL PIANO ATTUATIVO ADOTTATO
CON D.C.C. N. 25 DEL 29.04.2013*ELABORATO: ALLEGATO
FASCICOLO

DATA: OTTOBRE 2013



 **Logos Engineering S.r.l.**

VIA BOTTURI, 19 – 46042 CASTEL GOFFREDO (MN) – ITALIA – TEL. : +39-0376780306 FAX: +39-0376772721 – P. IVA: 01872040207
LOGOS@LOGOENGINEERING.IT – WWW.LOGOENGINEERING.IT

DIRETTORE TECNICO:	PROGETTISTI:	COLLABORATORI:
ING. GIOVANNI BORDANZI	ING. GIOVANNI BORDANZI ING. GERMANO BIGNOTTI	DOTT. MASSIMO MOSCONI

Comune di Curtatone – Provincia di Mantova

PIANO ATTUATIVO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE “ATS 401 OASI”

CONVENZIONE URBANISTICA

Repubblica Italiana

L'anno duemila _____, il mese di _____, il giorno _____

(____.____.20____),

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor

_____, notaio in _____

(*oppure*)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor

_____, segretario comunale del Comune di

Curtatone, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del

decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,

senza l'assistenza di testimoni per avervi le parti concordemente e con il

mio consenso rinunciato, si sono costituiti:

da una parte

l'ente Comune di Curtatone, con sede in piazza Corte Spagnola, 3, 46010

– Curtatone (MN), partita IVA 00427640206, qui rappresentato dal

_____, nato a _____ (____), il _____, residente in

via _____, ____ - _____ (____), codice fiscale

_____, il quale dichiara di agire in nome, per conto e

nell'esclusivo interesse dell'ente, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del

decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3,

lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____ in data _____

(*oppure*)

con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000,

(di seguito denominato per brevità *Comune*);

e dall'altra

il signor _____, nato a _____ (___), il _____, residente in via _____, ___ - _____ (___), codice fiscale _____

(*oppure*)

la società _____, con sede in via _____, ___ - _____ (___), codice fiscale _____, partita IVA _____, nella persona del rappresentate legale Signor _____, nato a _____ (___), il _____, e residente in via _____, n. ___ - _____ (___), codice fiscale _____

(di seguito denominato/a per brevità *Operatore*)

Richiamati:

- la Legge n. 1150/1942 s.m.i. "*Legge urbanistica*"
- la Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i. "*Legge per il Governo del Territorio*";
- il Decreto Legislativo n. 163/2006 s.m.i. "*Codice dei contratti pubblici*";
- la Legge n. 241/1990 s.m.i. "*Legge sul procedimento amministrativo*";

Premesso:

a. che il sopraindicato *Operatore* dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

b. che gli immobili oggetto della presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 70.000 e nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 25.07.2011 e successiva variante approvata contestualmente con la Deliberazione di approvazione del piano attuativo ai sensi degli articoli 14 e 13 della L.R. 12/2005 s.m.i., divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. ___ in data _____, sono classificati come ambito di trasformazione denominato "ATS 401 Oasi", con l'imposizione di un vincolo procedimentale, in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo (di seguito, per brevità, AT);

c. che quanto sopra, con la sottoscrizione della presente da parte del responsabile competente del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.;

d. che sul comparto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

Visti:

e. la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo con contestuale variante al P.G.T. ai sensi degli articoli 14 e 13 della L.R. 12/2005 s.m.i., con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____._____ ed al n. _____ del _____._____;

f. la deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data _____._____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo, adottando altresì, contestualmente, la variante al P.G.T. vigente ai sensi degli articoli 14 e 13 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

g. 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;

h. la deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data _____._____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo, approvando altresì, contestualmente, la variante al P.G.T. vigente ai sensi degli articoli 14 e 13 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

(oppure, in presenza di osservazioni) con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato approvato definitivamente il piano attuativo, approvando altresì, contestualmente, la variante al P.G.T. vigente ai sensi degli articoli 14 e 13 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

i. la nota prot. _____ in data __. __. ____ con la quale il Comune ha comunicato all'operatore l'avvenuta efficacia dei provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione.

Si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1. OBBLIGO GENERALE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. L'Operatore assume con la presente convenzione urbanistica gli oneri e gli obblighi elencati, precisando che la presente è da considerarsi per esso vincolante in solido fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

2. Le parti approvano i richiami e le premesse di cui sopra quali disposizioni integranti e sostanziali della presente convenzione.

3. L'Operatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 4. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'Operatore con la presente 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 4.

4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'Operatore 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.

5. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune e l'Operatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati di piano attuativo di seguito elencati, 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.

a. Elaborato 01/13 – Relazione tecnica e illustrativa del progetto di piano attuativo e della contestuale variante al P.G.T.

b. Elaborato 02/13 – Inquadramento territoriale – inquadramento catastale – inquadramento urbanistico (vigente e variante)

c. Elaborato 03/13 – Rilievo fotografico

d. Elaborato 04/13 – Relazione geologica e sismica

e. Elaborato 05/13 – Valutazione previsionale di clima acustico

f. Elaborato 06/13 – Relazione paesistica e valutazione di compatibilità paesaggistica

g. Elaborato 07/13 – Rapporto preliminare della variante al P.G.T. contestuale al piano attuativo e determinazione dei possibili effetti significativi

h. Elaborato 08/13 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

i. Elaborato 09/13 – Schema di convenzione urbanistica

j. Elaborato 10/13 – Tavola 1/4 – Dis. n. 4818 – stato di fatto – preesistenze: planimetria generale

k. Elaborato 11/13 – Tavola 2/4 – Dis. n. 4819 – stato di progetto –
prescrizioni planimetriche: planimetria generale e schema regime
delle aree

l. Elaborato 12/13 – Tavola 3/4 – Dis. n. 4820 – stato di progetto –
prescrizioni planimetriche e indicazioni planivolumetriche:
planimetria generale e schema esemplificativo edifici in progetto

m. Elaborato 13/13 – Tavola 4/4 – Dis. n. 4821 – stato di progetto –
definizione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e
secondaria

6. Per tutta la durata della convenzione l'Operatore si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi, una copia in formato digitale su supporto CD (Compact Disk) degli elaborati di cui sopra su, oltre a quelle cartacee o digitali già depositate o da depositare ai fini istituzionali.

7. Il progetto di piano attuativo presenta il seguente dimensionamento generale ed i seguenti parametri urbanistici principali:

- Superficie Territoriale pari a 70.000 mq.
- Superficie Lorda di Pavimento massima pari a 42.000 mq.
- Altezza massima pari a 3 piani fuori terra
- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 – 1,20 mq./mq.
- Rapporto di copertura pari al 40%
- Rapporto di permeabilità pari al 50%

Ulteriori norme tecniche ed indirizzi, con i relativi livelli di prescrittività, per la realizzazione degli interventi sono contenute negli elaborati di piano attuativo, ai quali è necessario fare riferimento per la redazione

dei progetti. Si riporta comunque di seguito la sintesi della definizione della Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile per ogni destinazione d'uso ammessa nel mix funzionale previsto dal piano attuativo:

- per la destinazione d'uso 1 (aree per attrezzature e servizi religiosi e per il culto ed aree per Attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive) viene assegnata una SLP di progetto pari a 12.000 mq. e l'area individuata nel piano attuativo per tale destinazione d'uso viene prevista in cessione al Comune che potrà disporne, a proprio carico, per l'effettiva destinazione d'uso e la relativa realizzazione delle strutture che verranno ritenute necessarie;

- per la destinazione d'uso 2 (aree per attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari, ed amministrativi) viene assegnata una SLP di progetto pari a 12.000 mq. In particolare per tale destinazione d'uso viene prevista la realizzazione e l'esercizio di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) direttamente da parte di un operatore privato secondo gli indirizzi riportati negli elaborati di piano attuativo e la realizzazione di tale struttura viene prevista con titolo abilitativo diretto, ai sensi della normativa vigente, al quale verrà allegata una convenzione, sottoscritta dall'operatore privato e dall'Amministrazione Comunale, relativa agli aspetti gestionali della stessa struttura (non quindi agli aspetti edilizi ed urbanistici già disciplinati dal piano attuativo) utile alla definizione delle principali direttive e misure di gestione che comporteranno "favorevoli"

ricadute sui cittadini del Comune. In tale convenzione, i cui contenuti saranno meglio definiti nel confronto fra l'operatore privato e l'Amministrazione Comune, verranno considerati i seguenti principali aspetti gestionali: - l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. con volontà di accreditamento A.S.L. Regionale e quindi in conformità alle normative tecniche e gestionali vigenti ed in rapporto alle esigenze che la stessa struttura regionale possa eventualmente richiedere sulla tipologia di ospiti da accogliere; - l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. come luogo di interazione "aperto" alla collettività per la presenza anche di attività non solo dedicate agli ospiti effettivi, ma rivolte a servizi di consulenza e terapia medica (es. ambulatori professionali, diagnosi, riabilitazione, analisi, ecc.); - l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. con la possibilità di spazi per ospitare attività anche esterne, quali a titolo esemplificativo spazi per riunioni, proiezioni, eventi culturali; - l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. con la possibilità di servizi espandibili ad altre attività insistenti sul territorio comunale, quali a titolo esemplificativo la mensa per la fornitura alle scuole; - l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. con personale dotato di qualifica specializzata e con costante aggiornamento professionale; - l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. con personale selezionato anche con priorità sulla provenienza comunale, fatta salva la verifica della dotazione del personale candidato all'assunzione dei requisiti necessari ai sensi della normativa vigente ed in funzione delle modalità d'azione/gestione dello stesso

operatore privato; - l'operatore privato gestirà la struttura R.S.A. con assegnazione dei posti letto secondo le modalità previste dalla normativa vigente e anche con priorità di accesso da parte dei residenti nel Comune;

- per la destinazione d'uso 3 (aree per attrezzature e servizi residenziali/residenza (convenzionata e/o assistita)) viene assegnata una SLP di progetto pari a 3.801 mq. e gli interventi edilizi saranno assentiti con titoli abilitativi diretti, ai sensi della normativa vigente, ai quali verranno allegare convenzioni, sottoscritte dagli operatori e dall'Amministrazione Comunale, relative agli aspetti gestionali (non quindi agli aspetti edilizi ed urbanistici già disciplinati dal piano attuativo) utili alla definizione delle principali direttive e misure di gestione che comporteranno "favorevoli" ricadute sui cittadini del Comune;

- per la destinazione d'uso 4 (aree per attrezzature e servizi residenziali/residenza (residenza libera)) viene assegnata una SLP di progetto pari a 12.652 mq. e gli interventi edilizi saranno assentiti con titoli abilitativi diretti, ai sensi della normativa vigente;

- per la destinazione d'uso 5 (aree per attrezzature e servizi di interesse comune (attività private e/o pubbliche di servizio per la collettività, es. pubblici esercizi, commercio di vicinato, centro benessere, palestra, artigianato di servizio ecc.)) viene assegnata una SLP di progetto pari a 1.547 mq. e gli interventi edilizi saranno assentiti con titoli abilitativi diretti, ai sensi della normativa vigente;

Articolo 2. TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI DISPOSIZIONI GENERALI

1. L'Operatore ed il Comune si impegnano a sottoscrivere la presente Convenzione Urbanistica entro 120 giorni dalla pubblicazione della Delibera del Consiglio Comunale di Approvazione definitiva dell'AT. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

2. L'Operatore si impegna ad iniziare i lavori per la realizzazione dell'edificazione di cui alla destinazione d'uso 2 (aree per attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitari, ed amministrativi – ovvero R.S.A.) entro il 30.06.2014. Fatta salva motivata richiesta di proroga oggetto di valutazione da parte del Consiglio Comunale, scaduto tale termine temporale, il Piano Attuativo dovrà intendersi a tutti gli effetti decaduto, con conseguente avvio del procedimento di revoca degli atti assunti dall'Amministrazione Comunale e ridefinizione del comparto come ambito di trasformazione del P.G.T. originario.

3. L'Operatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, successivamente all'inizio lavori per la destinazione d'uso 2 (R.S.A.), in modo che le opere di urbanizzazione procedano contestualmente all'edificazione della stessa. Le opere di urbanizzazione vengono articolate in due stralci e la realizzazione contestuale alla R.S.A. riguarderà il primo stralcio, che comprende:

a. l'allargamento di via Calabria con percorso ciclopedonale;

b. la porzione della viabilità principale interna al comparto costituita

dall'asse est-ovest avente innesto con via Calabria, fino alla viabilità di accesso ai lotti caratterizzati principalmente da servizi pubblici a nord dello stesso asse;

c. la viabilità di accesso ai lotti caratterizzati principalmente da servizi pubblici a nord dell'asse est-ovest;

d. l'area a parcheggio pubblico in adiacenza all'esistente parcheggio dell'Oasi Boschetto;

e. il percorso ciclopedonale esterno al comparto di collegamento con via A. Pisano.

4. L'Operatore potrà provvedere alla realizzazione dell'edificazione di cui alle destinazioni d'uso 3 e 5 successivamente all'inizio lavori per la destinazione 2.

5. L'Operatore si impegna alla cessione al Comune dell'area definita dal piano attuativo con la destinazione d'uso 1 successivamente all'inizio lavori per la destinazione 2 e quindi dal 01.07.2014 entro il 31.07.2014.

6. L'Operatore potrà provvedere alla realizzazione dell'edificazione di cui alla destinazione d'uso 4 successivamente alla comunicazione di fine lavori per la destinazione d'uso 2.

7. L'Operatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione definite nel secondo stralcio (viabilità di accesso ai lotti caratterizzati principalmente da residenza libera a sud dell'asse est-ovest e la rimanente porzione ovest dello stesso asse principale) successivamente alla comunicazione di fine lavori per la destinazione d'uso 2. Il secondo stralcio delle opere di urbanizzazione riguarda anche il collegamento viabilistico esterno al comparto in prosecuzione

dell'asse principale est-ovest di quest'ultimo fino al tessuto urbano di Montanara. Per tale opera fuori comparto l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di verificare l'effettiva necessità di realizzazione, in funzione dei flussi di traffico che verranno generati dalle aree interessate dalle strutture per servizi pubblici. Eventualmente sarà possibile reindirizzare l'importo dei rispettivi lavori per altre opere di interesse pubblico, ritenute maggiormente opportune, pur sempre legate al contesto territoriale di appartenenza del comparto (quali a titolo esemplificativo il completamento del percorso ciclopedonale lungo via A. Pisano).

8. Tutte le opere di urbanizzazione, secondo l'articolazione in stralci e come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 8 (otto) anni dalla stipula della presente Convenzione Urbanistica, con possibilità di motivata proroga autorizzata dal Comune, fatta salva la realizzazione delle opere relative al primo stralcio, che devono essere ultimate entro 24 (ventiquattro) mesi dall'inizio lavori per la realizzazione dell'edificazione di cui alla destinazione d'uso 2 (R.S.A.) e nel corso dei successivi 12 (dodici) mesi dovranno essere effettuati i collaudi e le pratiche amministrative necessarie per la loro cessione.

9. La realizzazione del solo tappetino di usura della viabilità pubblica e degli spazi di manovra del parcheggio pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno dell'AT, fermo restando il termine massimo di 8 (otto) anni dalla stipula della presente Convenzione Urbanistica.

10. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre 3 (tre) mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre termine massimo di 8 (otto) anni dalla stipula della presente Convenzione Urbanistica, fatto salvo quanto indicato al precedente comma 8. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dall'Operatore, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

11. E' possibile procedere per stralci funzionali subordinati alla contestuale realizzazione delle relative opere di urbanizzazione in modo che risultino assicurati agli edifici costruiti tutti i servizi indispensabili. Specificatamente, tali servizi indispensabili sono: viabilità di accesso e pubblica illuminazione, allacciamento alle reti idrica e fognaria, alla rete del gas ed alla rete dell'energia elettrica.

12. Le opere di urbanizzazione possono essere attuate per stralci funzionali sulla base di singoli progetti esecutivi.

13. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con le modalità indicate all'articolo 15 della presente convenzione urbanistica.

Articolo 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'Operatore si impegna a realizzare, a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità previste dalla normativa vigente e con particolare riferimento al D.Lgs. 163/2006 s.m.i., così come proposte con una definizione di massima sugli elaborati del progetto di AT, che saranno meglio precisate in sede di progettazione definitiva ed

esecutiva per il rilascio del relativo titolo abilitativo.

In particolare tali opere di urbanizzazione primaria riguardano:

f. le aree per viabilità pubblica interne al comparto, con superficie di progetto pari a 11.163 mq. Tali aree sono comprensive di percorsi veicolari, percorsi pedonali, percorsi ciclopedonali e aiuole a verde alberate;

g. le aree a parcheggio pubblico interne al comparto previste lungo la viabilità, con superficie di progetto pari a 422 mq.;

h. le aree a verde in adiacenza della viabilità di accesso ai lotti a nord dell'asse viabilistico est-ovest principale, con superficie di progetto pari a 772 mq.;

i. le aree per viabilità pubblica fuori comparto di collegamento con il tessuto urbano consolidato di Montanara, con superficie di progetto stimata pari a 3.862 mq. Tali aree sono comprensive di percorso veicolare, percorso ciclopedonale e aiuola a verde alberata. La superficie sarà oggetto di verifica in fase di progettazione definitiva ed esecutiva e pertanto potrà subire variazioni;

j. la rete fognaria acque nere. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore;

k. la rete fognaria acque meteoriche. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore;

l. la rete idrica. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore;

m. la rete elettrica. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore. Se richiesto potrà

essere installata una cabina di trasformazione all'interno del comparto;

n. la rete illuminazione pubblica. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore e nel rispetto del P.R.I.C. e del regolamento integrativo della L.R. 17/2000 comunali;

o. la rete telefonica e trasmissione dati. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore;

p. la rete gas/metano. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e in ogni caso 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. se esistente.

I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto o comparto edificabile, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla Superficie Lorda di Pavimento assegnata a ciascun lotto o comparto edificabile;

• segnaletica stradale, verticale e orizzontale (comprensiva di toponomastica);

• impianto per l'irrigazione di tutte le aiuole e aree a verde alberate.

Articolo 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'Operatore si impegna a realizzare, a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione secondaria secondo le modalità previste dalla normativa vigente e con particolare riferimento al D.Lgs. 163/2006 s.m.i., così come proposte con una definizione di massima sugli elaborati del progetto di AT, che saranno meglio precisate in sede di progettazione definitiva ed esecutiva per il rilascio del relativo permesso di costruire.

In particolare tali opere di urbanizzazione secondaria riguardano:

a. l'area a parcheggio pubblico interna al comparto prevista a sud-est del comparto in adiacenza all'esistente parcheggio dell'ASD Oasi Boschetto, con superficie di progetto pari a 3.767 mq.;

b. le aree per il percorso ciclopedonale esterno al comparto di collegamento con la strada vicinale del Boschetto, con superficie di progetto stimata pari a 1.963 mq. La superficie sarà oggetto di verifica in fase di progettazione definitiva ed esecutiva e pertanto potrà subire variazioni. Per la realizzazione delle opere previste, la messa disposizione di tali aree, così come il reperimento dei relativi atti di assenso da parte dei soggetti aventi diritti sulle stesse, è a carico del Comune.

Articolo 5. CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'Operatore si impegna ed obbliga a cedere gratuitamente al Comune le

aree necessarie per la realizzazione e le opere di urbanizzazione primaria, le quali sono indicate negli elaborati di progetto.

Le aree per urbanizzazione primaria previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, non oltre i termini di cui all'articolo 2.

Alla cessione delle aree e delle opere si provvederà con apposito atto sulla base degli esatti frazionamenti catastali. Ogni inerente spesa sarà a carico dell'Operatore.

Per completezza le parti dichiarano che eventuali opere di urbanizzazione realizzate dall'Operatore su aree di proprietà del Comune si trasferiscono nella proprietà di quest'ultimo, a titolo gratuito, all'atto della conclusione dei lavori in forza dell'articolo 934 del Codice Civile. Nel caso, non trova applicazione il comma 2 dell'articolo 936 del Codice Civile.

Articolo 6. CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'Operatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione e le opere di urbanizzazione secondaria, le quali sono indicate negli elaborati di progetto.

Le aree per urbanizzazione secondaria previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, non oltre i termini di cui all'articolo 2, fatto salvo quanto indicato all'articolo 10.

Alla cessione delle aree e delle opere si provvederà con apposito atto sulla base degli esatti frazionamenti catastali. Ogni inerente spesa sarà a carico dell'Operatore.

Per completezza le parti dichiarano che eventuali opere di urbanizzazione realizzate dall'Operatore su aree di proprietà del Comune si trasferiscono

nella proprietà di quest'ultimo, a titolo gratuito, all'atto della conclusione dei lavori in forza dell'articolo 934 del Codice Civile. Nel caso, non trova applicazione il comma 2 dell'articolo 936 del Codice Civile.

Articolo 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dell'Operatore, le seguenti opere:

- eventuali adeguamenti dei servizi pubblici resi necessari da pareri di merito;
- spostamenti dei sotto / sopraservizi esistenti;
- 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;
- realizzazione di spazi per il posizionamento dei cassonetti di isole ecologiche per la raccolta differenziata;
- passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- posti macchina interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
- verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- allacciamento dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private.

Articolo 8. DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Le aree per servizi pubblici che competono al piano attuativo sono definite nelle norme tecniche del P.G.T. nel seguente modo:

- dotazione minima di servizi per le destinazioni d'uso identificate nel progetto di piano attuativo ai numeri 3 (attrezzature e servizi residenziali/residenza convenzionata e/o assistita) e 4 (attrezzature e servizi residenziali/residenza libera) pari a 40,0 mq. per ogni abitante teorico (ogni 50 mq. di SLP), di cui 3,0 mq. per abitante teorico a parcheggio;
- dotazione minima di servizi per la destinazione d'uso identificata nel progetto di piano attuativo al numero 5 (attrezzature e servizi di interesse comune) pari al 101% della SLP, di cui il 50% a parcheggio.

Il progetto di AT prevede quanto segue:

- la cessione dell'area con destinazione d'uso identificata nel progetto di piano attuativo al numero 1 (attrezzature e servizi religiosi e per il culto / attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive) con superficie di progetto pari a 10.000 mq.;
- la cessione dell'area con destinazione a parcheggio e/o a verde identificata nel progetto di piano attuativo con la numerazione del lotto 2a, adiacente all'area di cui al punto precedente, con superficie di progetto pari a 2.160 mq.;
- la cessione delle aree a parcheggio pubblico con superficie di progetto pari a 4.189 mq.

Pertanto sono reperite direttamente e cedute al Comune aree per servizi pubblici nella misura di 17.121 mq. Tale misura è superiore a quella richiesta dallo strumento urbanistico generale.

Articolo 9. MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono reperite direttamente nella misura di 17.121 mq. Tale misura è superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

Articolo 10. OBBLIGHI PARTICOLARI

L'operatore si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

L'operatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune l'area con destinazione d'uso identificata nel progetto di piano attuativo al numero 1 (attrezzature e servizi religiosi e per il culto / attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport, il tempo libero, ricreative e ricettive) con superficie di progetto pari a 10.000 mq. e l'area a questa adiacente con destinazione d'uso a parcheggio e/o a verde con superficie di progetto pari a 2.160 mq., come individuato negli elaborati di piano attuativo, entro i termini indicati all'articolo 2. Le aree verranno cedute come terreno "nudo" nelle condizioni dello stato di fatto.

Articolo 11. GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dall'operatore, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 1.601.996,21, come risulta dall'elaborato 8/13 – Computo metrico estimativo delle

opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approvato unitamente al piano attuativo, così ripartito:

a. opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3: euro 1.404.084,90;

b. opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 4: euro 197.911,31;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'operatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello preventivato di cui al comma 1, mediante garanzia fideiussoria (bancaria / 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.

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 dell'operatore, 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 15.

4. 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.

5. 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 possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.

6. L'importo di cui al comma 1 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 12, comma 4, 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 L.R. 12/2005 s.m.i., entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o

comunque assentite.

ART. 12. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione l'operatore può presentare le domande per ottenere i titoli abilitativi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo, fatto salvo quanto indicato all'articolo 2.

2. L'efficacia dei titoli abilitativi, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della L.R. 12/2005 s.m.i. con le modalità previste dalla normativa comunale nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta dei titoli abilitativi.

3. Si dà atto che alla data di approvazione del piano attuativo l'importo preventivato delle obbligazioni assunte dall'operatore è superiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con deliberazione comunale.

4. Per i titoli abilitativi assentiti in forza del piano attuativo di cui alla presente Convenzione Urbanistica, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con deliberazione comunale non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'articolo 3 e dell'articolo 4.

Articolo 13. VARIANTI AL PIANO

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 12/2005 s.m.i. 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 attuativo, 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.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a. l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

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 attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi a parcheggio;

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.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con

atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 14, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

Articolo 14. 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 l.r. 12/2005 s.m.i. L'importo 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.

Articolo 15. COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, l'Operatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate, anche in corso d'opera, a cura del Comune tramite tecnico allo scopo incaricato e a spese dell'Operatore.

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. 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 dell'Operatore o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al presente articolo. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo.

Articolo 16. MANUTENZIONE DELLE OPERE

Sino al trasferimento della proprietà delle aree e delle opere in favore del Comune, tutte le spese di gestione, consumi e manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso delle aree e degli immobili oggetto del piano, sono a totale ed esclusivo carico dell'Operatore.

In particolare per tutte le aiuole e aree a verde l'Operatore si impegna a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba ed alla cura e pulizia generali. Nel caso in cui l'Operatore non dovesse provvedere, il Comune procederà a propria cura addebitando all'Operatore le spese sostenute, rivalendosi sulle garanzie prestate.

Articolo 17. CONSEGNA DELLE OPERE e/o DEI RILIEVI PARTICOLAREGGIATI

Entro il termine di 30 giorni dall'approvazione definitiva del collaudo positivo (di cui al precedente articolo), l'Operatore consegnerà al Comune le aree e le opere realizzate mediante la stipula degli atti di trasferimento delle aree e/o la costituzione delle eventuali servitù. Nello stesso termine l'Operatore fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.

Articolo 19. VIGILANZA

In qualsiasi momento il Comune o il collaudatore incaricato può verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dell'AT, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del progetto esecutivo.

In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori, adottare i provvedimenti di legge, sostituirsi all'Operatore per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

Articolo 20. SANZIONI

In caso di mancato rispetto di tutti i termini fissati dalla presente, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione dell'Operatore a spese dello stesso, quando il predetto Operatore non vi abbia provveduto dopo essere stato messo in mora con preavviso non inferiore a 30 (trenta) giorni.

In ogni caso è fatto salvo il diritto del Comune di rivalersi sulle garanzie di cui all'articolo 13, nonché ad esperire ogni ulteriore azione volta al risarcimento del danno patito.

Articolo 21. SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e le 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 gli atti pubblici e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Operatore

Articolo 22. TRASFERIMENTO A TERZI

In caso di trasferimento anche parziale delle aree e delle porzioni immobiliari realizzate in esecuzione dell'AT, l'Operatore, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata ed allegata all'atto di trasferimento. L'Operatore ed i singoli acquirenti saranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Articolo 23. TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Le parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione dell'ipoteca legale che potesse discendere dalla presente convenzione.

L'Operatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalla vigente normativa, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti previste dalla presente, sono svolte in esecuzione dello strumento urbanistico vigente.

Trovano 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 di lottizzazione) 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;

- l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, numero 388, come autenticamente interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, numero 448, per il trasferimento di beni immobili interni all'AT.

Il Comune di Curtatone (_____)

L'Operatore (_____)

Il _____ (_____)