

Committente : **IMMOBILIARE NERAZZURRA** in Liquidazione

COMPLETAMENTO
PIANO RECUPERO "SPAGNOLA" (P.R.05)
in MONTANARA

File
MR21946Prj

Data
NOVEMBRE 2019

Elaborato :
SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

Scala : Prat. n° Tav. n°

B

Comune CURTATONE Provincia MANTOVA

STUDIO TECNICO Geom . FRANCESCO ROSA
via Montanara Sud n. 16 - Campitello (MN) - cell 3488216277 - mail: studiorosafrancesco@alice.it

Ing . GIANLUCA FERRARI
via Marangoni n. 7 - Mantova

Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari , ai sensi della legge sui diritti d ' autore 22/04/'41 n. 633 G.U. 16/07'41 n. 166

**CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI
CURTATONE E LA SOC. IMMOBILIARE NERAZZURRA srl in
Liquidazione PER L'ATTUAZIONE DEL COMPLETAMENTO
DEL PIANO DI RECUPERO DI AREA RESIDENZIALE
DENOMINATO P.R.05 – SPAGNOLA in Montanara**

Nell'anno duemiladiacianove, addì _____ del mese di _____
(__/__/2019), avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor

_____ ,
notaio in _____.

Si sono costituiti i Signori:

BENATTI SERGIO nato a Marcaria (MN) il giorno 1 ottobre 1951, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che agisce quale Liquidatore e in legale rappresentanza della Società "IMMOBILIARE NERAZZURRA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE" con sede in Mantova, Via Ilaria Alpi n.4, iscritta nel Registro delle Imprese di Mantova al Numero, Codice Fiscale e Partita IVA n. 1750210203, REA MN-179238, PEC immobiliarenerazzurrasrl@legalmail.it, autorizzato in virtù dei poteri statutari e di nomina;

e l'arch. **TRIPPINI GRAZIELLA** nata a Mantova il 30 marzo 1966, domiciliata per la carica presso il Palazzo Municipale, che agisce in veste di "Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privato" del "COMUNE DI CURTATONE" con sede in Curtatone, frazione Montanara, Piazza Corte Spagnolo n.3, Codice Fiscale 80001 910209, Partito IVA 00427640206, tale nominato con decreto del Sindaco con proprio decreto del....., prot.n..... di attribuzione delle funzioni dirigenziali e delle posizioni organizzative, ai sensi degli artt. 107 e 109 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, a tale stipula autorizzata anche in forza delle Deliberazioni del consiglio Comunale n.... del/.../..... e n.. del .../.../....., immediatamente eseguibili, che, in copia conforme, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B", nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";

Premesso che:

- A. a seguito di deliberazioni del Consiglio Comunale n.57 del 30 luglio 2002 e n.81 del 14 ottobre 2002 di adozione e approvazione del Piano di Recupero "P.R.05 - Spagnola" con atto del Notaio in Mantova Luca Lubrano di Ricco in data 18 ottobre 2002 n.41148 rep. registrato a Mantova è stata stipulata una convenzione urbanistica tra il Comune di Curtatone e la Società Immobiliare Nerazzurra;
- B.a seguito di deliberazioni del Consiglio Comunale n.29 del giorno 1 aprile 2003 e n.61 del 23 giugno 2003 di adozione e approvazione di variante al Piano di Recupero 05 - Spagnola" con atto del predetto Notaio Lubrano di Ricco in data 10 luglio 2003 n.43053 rep. registrato a Mantova è stata stipulata una variante alla predetta convenzione urbanistica;
- C.le sopra indicate convenzioni urbanistiche prevedevano la cessione di aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad avvenuto collaudo;
- D. le opere di urbanizzazione previste sono state eseguite, completate e regolarmente collaudate ad eccezione della quantificazione dei parcheggi in quanto il comparto, non essendo interamente edificato non permetteva di determinare l'esatta quantità dei parcheggi;
- E.- in adempimento agli obblighi di lottizzazione di cui ai punti precedenti, la Società "IMMOBILIARE NERAZZURRA S.R.L. in Liquidazione" ha ceduto a titolo gratuito al "COMUNE DI CURTATONE" le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali strade, parcheggi, aree a verde, cabine Enel, il tutto così censito:

Catasto Terreni del Comune di Curtatone Fg.18 mappali:

225 Seminativo 3 Ha.0.08.43 RD Euro 6,76 RA.Euro 5.88

247 Seminativo 3 Ha.0.08.28 RD Euro 6,64 RA.Euro 5.77

248	Seminativo 3	Ha.0.11.12	RD Euro 8,91	RA.Euro 7,75
259	Seminativo 3	Ha.2.09.27	RD Euro 167,74	RA.Euro 145,91
265	Seminativo 3	Ha.0.01.13	RD Euro 0,93	RA.Euro 0,79
266	Seminativo 3	Ha.0.02.50	RD. Euro 2,07	RA Euro 1,74
267	Seminativo 3	Ha.0.01.17	RD. Euro 0,97	RA.Euro 0,82
377	Seminativo 3	Ho.0.04.76	RD. Euro 3,82	RA Euro 3,32
548	Seminativo 3	Ha.0.04.85	RD. Euro 3,89	RA Euro 3,38
549	Seminativo 3	Ha.0.04.55	RD. Euro 3,65	RA .Euro 3,17

Catasto Fabbricati del Comune di Curtatone Fg.18 mappali:

282 Via Emilia Romagna n.cm p.T Cat.D/1 PC.Euro 134,00

283 Via Emilia Romagna n.cm p.T Cat.D/1 PC.Euro 134,00

- rimangono da cedere gratuitamente al Comune:

a) Via Campania ed il tratto di Via Sicilia che parte da Via Campania e si immette in Viale Lombardia. Tali strade ancora da cedere catastalmente sono identificate al Fog.18 mapp. 385-440-441-353-352-371-372 per un totale di mq. 3.057,00;

b) reliquati di area a standards compresi nella "Cittadella dei Servizi" catastalmente identificati al Fog.18 mapp. 261 (ha 0.01.30) – 264 (ha 0.00.78) ancora in proprietà Immobiliare Nerazzurra ed erroneamente non cedute insieme a tutta l'area a standards su cui insisteva la corte colonica "Spagnola": atto notaio dott. Luca Lubrano di Ricco in data 18/10/2002 n.rep.411487 (convenzione urbanistica PR05 Spagnola)

- F. - nel Piano Attuativo "Spagnola – P.R.05" rimangono da edificare circa 20.910 mq. di superficie fondiaria di cui mq. 5.600 ubicati in fregio a Piazza Corte Spagnola , mq. 3.810 circa in fregio Viale Lombardia;
- G. - l'edificazione in fregio a Viale Lombardia e Piazza Corte Spagnola è vincolata al rispetto di tipologie edificatorie e caratteristiche costruttive contenute nel planivolumetrico approvato nelle delibere di Giunta Comunale n.11 in data 09/02/2009 e n.4 in data 18/01/2010.
- H. - la convenzione urbanistica del Piano di Recupero "Spagnola PR05" è scaduta anche ai sensi del "Decreto del Fare (G.U. n.184 del 20/08/2013) in data 23 giugno 2016;
- I. - in sede di rilascio al titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del P.R.05 in argomento, l'Amministrazione Comunale ha richiesto che le acque meteoriche siano convogliate nel Canale Roncocorrente anziché nel canale denominato "Montanara" (e/o Anitre) come previsto all' art.5 – parag.6 – ultimo comma della Convenzione Urbanistica del "P.L. Spagnola 2" stipulato con atto notarile dal dott. Annibale Vareschi in data 26/04/2006 n.825 di rep.. Tale fognatura costituita da una tubazione in cls autoportante in parte Ø100 cm e in parte scatolare cm.75 x200, che convoglierà nel canale Roncocorrente le acque meteoriche anche del Piano Attuativo residenziale denominato "Spagnola 2", non è ancora stato realizzato,
- L. - con il presente atto per il completamento del Piano di Recupero "Spagnola – P.R05" il lottizzante "Immobiliare Nerazzurra srl in Liquidazione" si impegna a:
1. a conguagliare mediante monetizzazione la superficie a parcheggi deficitaria rispetto a quanto previsto nel P.R.05 – Spagnola originario e scaduto
 2. a realizzare entro il 31/12/2020 il collettamento delle acque meteoriche dei Piani attuativi di area residenziale denominati "Spagnola – P.R.05" e "Spagnola 2".
 3. a cedere gratuitamente Via Campania e tratto di Via Sicilia, e i reliquati di aree a standards catastalmente identificati al fog.18 mapp.261 e 264
- M. le esigenze e l'andamento del mercato immobiliare del territorio di Montanara e limitrofi, negli ultimi anni, richiede una tipologia edificatoria residenziale disposta su uno o due piani, con altezza massima di ml. 7,00, costituita da monofamiliari, bifamiliari, quadrifamiliari, schiere in linea da cinque/sei alloggi al massimo, con il presente piano attuativo a completamento del P.R.05 si modifica il planivolumetrico relativo agli edifici da erigere in fregio a Piazza Corte Spagnola, prevedendo in luogo dei fabbricati in linea a tre piani, fabbricati a uno o due piani, con tipologia monofamiliare, binata, trifamiliare e quadrifamiliare a schiera.
- N. che il sopraindicato intervenuto proprietario Lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle

aree, interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione;

- O. che con l'adozione ed approvazione del completamento al P.R.05 si è stabilito che: la stipula della Convenzione dovrà essere effettuata entro 1 (un) mese dall'approvazione definitiva della nuovo Piano Attuativo e dalla sua efficacia.
- P. che sull'area non insistono linee elettriche e non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico/architettonica, idrogeologica, sismica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che impediscano la realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità.
- Q. che l'area del comparto è individuata nel P.G.T. Vigente come "Tessuto prevalentemente residenziale a Forte Specificità – ZTR353" e tutti gli oneri di urbanizzazione e relativi collegamenti funzionali sono assunti in carico dai Lottizzanti, senza spese per l'Amministrazione Comunale, con previsione anzi, di esecuzione diretta delle opere d'urbanizzazione del P.A. e della monetizzazione delle aree standard dovute per legge, ma non previste e quindi non cedute al comune, per cui l'approvazione del presente P.A. assume valenza d'interesse pubblico per i servizi pubblici che derivano al quartiere dalla sua attuazione e per la messa a disposizione di aree residenziali e destinate all'uso pubblico secondo gli obiettivi prefissati dal Comune in sede di pianificazione urbanistica.

VISTI

- a. la domanda di autorizzazione al completamento del P.R.05-Spagnola, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n., del 0/10/2019 e successive integrazioni e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n.;
- b. la Deliberazione di Consiglio Giunta n. ____, in data __/__/__, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;
- c. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito alle quali sono/non sono pervenute n. __ osservazioni;
- d. la Deliberazione di Giunta Comunale n. ____, in data __/__/__, esecutiva, con la quale sono/non sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo;
- e. l'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, l'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. La lottizzazione delle aree indicate, in premessa, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e di tutti gli elaborati costituenti il progetto del Piano Attuativo che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto. In particolare il Lottizzante, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sè vincolante e irrevocabile secondo le attribuzioni di cui in premessa, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.
2. Il Lottizzante è obbligato, per sè e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo secondo le attribuzioni di cui in premessa. Qualora il Lottizzante proceda ad alienazione di aree interne al perimetro del presente Piano Attuativo, potrà eventualmente trasmettere agli acquirenti di singoli comparti, ma non di singoli lotti, gli obblighi di cui alla presente Convenzione, salvo, ovviamente, la possibilità di trasmettere ai singoli acquirenti dei lotti il contributo di concessione (art. 43 della L.R. 11.03.2005 n. 12), di cui all'art. 12

comma 3; i Comparti non potranno avere, comunque, superficie inferiore *al 30% della superficie fondiaria* e dovranno essere funzionali ed autosufficienti relativamente alle opere di urbanizzazione primaria ed in nessun caso ostacolare la regolarità e continuità dell'esecuzione delle stesse.

E' fatta salva la possibilità di alienazione di intere quote di proprietà.

Si deve, pertanto, intendere che, in caso di alienazione, parziale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Lottizzante 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; il Lottizzante ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, resterà, comunque, solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

3. In caso di trasferimento, fatto salvo quanto riportato al comma precedente, le garanzie già prestate dal Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il loro successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. 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.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E CESSIONE OPERE

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'esecutività della delibera di approvazione definitiva del Piano Attuativo e dalla sua efficacia, a prescindere dalla data della formale stipula della nuova Convenzione e potranno essere derogati solo in caso d'impossibilità per intervenute difficoltà oggettive, protrarsi dei tempi per acquisizione di pareri di Enti diversi o comunque per cause indipendenti dalla volontà o incuria del Lottizzante.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro **1 (un) mese**, per le prescritte approvazioni.

2. Come indicato in premessa, ai paragrafi D ed E tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state realizzate, collaudate e cedute al Comune, ad eccezione di Via Campania, un tratto di Via Sicilia e reliquati di aree standard (fig.18 mapp 261 e 264), che saranno cedute gratuitamente al Comune entro il 30 marzo 2021.
3. L'unica opera di urbanizzazione primaria prevista nel presente Piano Attuativo è il tratto di fognatura acque meteoriche che da Via Ateneo Pisano, coinvolgerà nel canale "Roncocorrente" le acque meteoriche dei P.A. "P.R.05- Spagnola" e "Spagnola 2".
Tale fognatura dovrà essere ultimata entro il 31 dicembre 2020.
4. Poiché tale opera verrà realizzata esternamente al comparto in aree non in proprietà al Lottizzante, il Comune di Curtatone, con procedimento istruito dalla Provincia di Mantova, dovrà ottenere la costituzione della servitù di passaggio coattiva nei confronti dei sigg. Marocchi Simone, Marocchi Giulia, Marocchi Attilio e Rebutini Sonia.

ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il lottizzante si impegna a presentare il Permesso di Costruire coerente con il progetto, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le Parti in attuazione delle Deliberazioni Comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.Lgs 50/2016.
2. Il progetto esecutivo della fognatura deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro i termini previsti dal precedente art. 3 – comma 1.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal Lottizzante, a propria cura e spese. In caso di mancato rispetto dei termini di cui al comma 1 dell'art.3, salvo proroghe motivate o sospensioni per *factum principis*, il Comune può, previa diffida notificata al Lottizzante, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura, ma a spese esclusive del lottizzante, con ciò avvalendosi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), ultimo periodo, della Legge Regionale n. 12 del 2005. In tal caso, il Lottizzante s'impegna, sin d'ora, a

corrispondere al Comune, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli pagamenti delle spese tecniche sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso.

4. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del Direttore dei Lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del D.P.R. n. 207 del 2010. Per quanto attiene ai disegni esecutivi, gli stessi dovranno essere forniti su supporto informatico, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale.
5. Le spese tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione, e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono a carico del Lottizzante.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione della fognatura acque meteoriche, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di completamento al Piano Attuativo "P.R.05 - Spagnola" che saranno meglio precisati nel progetto esecutivo di cui all'art. 4

Il progetto autorizzato con C.E. n.34/03 in data 13/05/2003 e successivamente con P.d.C. n.221/14 in data 05/12/2014, prevede la posa di una nuova tubazione per convogliare le acque meteoriche dei "P.R.05 - Spagnola" e "P.L. Spagnola 2" nel Canale Roncocorrente che si trova ad una quota di oltre 4 metri inferiore rispetto ai comparti residenziali, condizione molto favorevole in quanto non potranno mai verificarsi rigurgiti nel canale recettore.

La nuova tubazione sarà in calcestruzzo autoportante Ø1000 mm per una lunghezza di ml. 623,30 con due livellette 0.3% iniziale e 0.5% finale.

L'ultimo tronco della lunghezza di ml. 125,10 su un percorso totale di 748,40 ml, sarà realizzato con uno scatolare da 75x200 cm utili, per permettere un ricoprimento con almeno cm.50 di terreno fertile sull'estradosso dello scatolare.

Nel progetto si prevedono pozzetti in getto di calcestruzzo delle dimensioni interne cm.150x150, i pozzetti ad angolo saranno mantenuti in quota per ispezione, mentre i pozzetti in linea saranno chiusi con piastra cieca e mantenuti sotto il piano campagna almeno 80 cm, onde non ostacolare operazioni di aratura.

Il percorso della nuova tombinatura seguirà in parallelo la strada vicinale "Pedrocca" ad una distanza di ml. 10,00 dal ciglio stradale, pr salvaguardare un filare esistente di piante ad alto fusto (noce americana) e quindi proseguirà lungo una capezzagna esistente fino al Canale Roncocorrente.

2. Il lottizzante si assume, a proprio totale carico gli oneri di esecuzione complementari afferenti le opere di urbanizzazione primaria:

Per ogni servizio tecnologico, il Lottizzante dovrà prevedere o consentire almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto cui ogni erigendo fabbricato dovrà allacciarsi, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Lottizzante o dei futuri acquirenti i lotti edificandi a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade private a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo, delimitate o meno da cancello o barra mobile, ma in ogni caso, prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico.
NB: nel caso di eventuali chiusura con cancello e/o barra mobile, queste saranno collocate ad almeno 4,50 mt. dalla carreggiata stradale;
 - 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;
 - g) opere di invarianza idraulica ai sensi R.R. n.7 del 23/11/2017 “recante criteri e metodi per il rispetto del principio di incidenza idraulica e geologica”.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all’edificio principale e comunque prima dell’ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 7 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., le aree per servizi che competono alla lottizzazione e che non vengono reperite direttamente assommano a mq. **657,00**, come dimensionate nella Relazione Tecnica allegata al presente progetto (Doc.A).
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario (stabilite dalle vigenti Delibere Comunali) di euro 70,00 (euro settanta/00) al metro quadrato, per cui l’importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq. **657,00** x €/mq. 70,00 = € **45.990,00** (euro *quarantacinquemilanovecentonovanta/00*).
3. L’importo totale della monetizzazione dovrà interamente essere versato dalla ditta lottizzante alla Tesoreria del Comune prima della stipula della presente Convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai lottizzante medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.
4. Nel caso, in sede di presentazione dei progetti esecutivi degli edifici da realizzare nei lotti liberi, si rendesse necessario l’eliminazione di alcuni parcheggi antistanti il lotto, tali parcheggi dovranno essere monetizzati. La monetizzazione dovrà essere versata dal titolare dell’atto abilitativo, insieme al versamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.
L’importo unitario dovrà essere conforme alle Deliberazioni Comunali relative alla definizione degli importi di monetizzazione delle aree a standards.

ART. 8 - GARANZIE PER L’ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L’importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Lottizzante e dei relativi oneri accessori ammontano a € 290.000,00 comprensivo di IVA - spese tecniche e notarili – indennità espropri.
2. A garanzia degli obblighi assunti in Convenzione, il lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% delle opere di cui al punto 1, con polizza fidejussoria bancaria/assicurativa n....., in data .../.../..... emessa da..... per € 290.000,00 (diconsi € duecentonavantamila/00) scadente almeno 12 (dodici) mesi dopo il termine massimo previsto per gli adempimenti degli obblighi convenzionali fatto salvo quanto previsto al comma successivo.
La consegna della nuova polizza di €290.000,00, prevede la restituzione da parte del Comune della polizza, a garanzia dell’originaria lottizzazione, attualmente di € 342.829,82
3. Ad opere ultimate la garanzia può essere estinta previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l’art. 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il Lottizzante è obbligato, secondo quanto attribuito in premessa, con i suoi fidejussori. La fidejussione 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. Le clausole di cui al primo periodo del presente comma dovranno essere trascritte, preventivamente, sulla polizza.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all’importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, ancorché indiretto, connesse all’attuazione della Convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare

pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Lottizzante di cui all'art. 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della Convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Il Lottizzante inoltre, si obbliga:

- a) ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse, insufficiente, per effetto dell'eventuale mutato valore, della moneta secondo gli indici ufficiali;
- b) a reintegrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

ART. 9 - ATTI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE

1. Dopo la registrazione a trascrizione della presente Convenzione e verificata l'esistenza dei presupposti richiesti dalla presente, gli aventi diritto possono presentare Istanza ovvero Segnalazione all'edificazione (P.d.C./S.C.I.A.), per l'edificazione dei lotti in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché del presente Piano Attuativo, con particolare riguardo alle Norme di Attuazione di per la costruzione degli edifici (Doc.D) ed alle clausole della presente.
2. Il rilascio degli atti abilitativi è subordinato al pagamento del contributo di concessione di cui all'art. 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.
Al riguardo si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria determinati per i singoli atti abilitativi ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già ampiamente assolti con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria. Dovranno, invece, essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura in vigore al momento del rilascio del P.d.C. ovvero efficacia del titolo in caso di S.C.I.A. ed il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48 della legge regionale 12/2005.
3. La progettazione di tutti i nuovi edifici è assoggettato al rispetto delle Norme Tecniche attuative del P.A. contenute nel "Doc.C" allegato.

ART. 10 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'art. 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 Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
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 (Doc.D) e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano Attuativo, purchè rientranti nelle tipologie ammesse dalle N.T.A. vigenti per la zona interessata e sempre nel rispetto delle distanze legali e di quanto ammesso nelle N.T.A. di Piano;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'art. 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e di quanto previsto e concesso nelle N.T.A. di Piano;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano Attuativo, il numero e la dimensione, il tutto nel rispetto della disciplina del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

- e) lo spostamento, soppressione o nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con variazione del numero di questi ultimi;
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. Fatto salvo quanto sopra, e quanto previsto all'art.11, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Attuazione, che tenga conto di quanto già realizzato.
 5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune o da dimostrate difficoltà oggettive intervenute ed estranee alla volontà dei componenti e loro aventi causa.

ART. 11 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Attuazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica-edilizia ed igienico-sanitaria vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine (residenziale), in sede di rilascio della relativo atto abilitativo sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici. Specificatamente la superficie a parcheggio funzionale all'attività medesima dovrà essere definita quantitativamente applicando i criteri utilizzati nel Piano dei Servizi a conguaglio degli standard previsti in P.A.
2. E' facoltà del Comune disporre, affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, nonché delle Norme Generali per l'attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T. , purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione definita con specifiche deliberazioni comunali. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del lottizzante, 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.

ART. 12 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità ai progetti esecutivi presentati e sotto la direzione lavori di tecnici specializzati. Il collaudo avverrà in corso d'opera con incarico a tecnico abilitato indicato dal Comune ed a spese del Lottizzante, che ne deve, all'occorrenza, anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i **30 (trenta) giorni** successivi alla stessa richiesta. Il Lottizzante ed il Direttore dei Lavori sono tenuti a fornire, al tecnico collaudatore, tutti gli elaborati, prove, verifiche dei materiali e comunque tutte le informazioni necessarie per la completa conoscenza dello svolgimento dei lavori.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione con attestato di regolare esecuzione e conformità ai progetti presentati a firma del tecnico Direttore dei Lavori.
3. Il collaudo dovrà essere iniziato entro **1 (un) mese** dal ricevimento della comunicazione attestante l'ultimazione dei lavori e concluso ed approvato entro **3 (tre) mesi** dall'inizio. In ogni caso il Lottizzante è tenuto a prestare a favore del Comune, per le opere e manufatti, una garanzia ed ottemperare agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 c.c.

ART. 13 - 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 indennità di esproprio, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Lottizzante.

ART. 14 – PUBBLICITA’ DEGLI ATTI

Il progetto del Piano Attuativo, che ha validità di **10 (dieci) anni** decorrenti dalla stipula della presente Convenzione, è composto dai seguenti elaborati:

Documentazione

Doc.A – Relazione Tecnica

Doc.B - Convenzione Urbanistica

Doc.C – Computo metrico estimativo

Doc.D. - Norme Tecniche Attuative generali P.A.

N.T.A. edifici in fregio a Piazza Corte Spagnola e Viale Lombardia

Doc.E – Documentazione Fotografica

Tavole grafiche

Tav.1 – Planimetria Catastale ed estratto PGT vigente

Tav.2 – Planimetria individuazione e quantificazione parcheggi esistenti

Tav.3 – Planivolumetrico

Tav.4 – Planimetria tracciato collettore acque meteoriche servitù di passaggio

Tav.5 – Planimetria tracciato fognatura al canale Roncorrente

Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune ed il Lottizzante in pieno accordo, stabiliscono che, al presente atto, gli elaborati, così come precedentemente elencati al comma 1, non vengono allegati materialmente alla Convenzione quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente.

ART. 17 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione e si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.
2. Il Lottizzante autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
Tutte le spese inerenti, con assoluto sollievo dell’Amministrazione Comunale, sono assunte dal Lottizzante, che si impegna a stipulare l’atto pubblico e trascrizione della presente entro **1 (un) mese** dall’approvazione definitiva del Piano Attuativo e dalla sua efficacia.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

La Ditta Lottizzante

Il Comune

