

COMUNE DI COLVERDE
provincia di Como

SCHEMA DI CONVENZIONE

**AI SENSI DELL' ARTICOLO 28 DELLA LEGGE 17.08.1942 N. 1150
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI
AGGIORNATA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, n. 12
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI**

**PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA
PRIVATA**

DENOMINATO ATR1

di Via Lanscian / Via Sandro Pertini / Via Repubblica

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta Comunale

n.----- del

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta Comunale

n.----- del

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

L' anno duemila _____ , addì _____ del mese di _____ (___ / ___ / 200 ___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____ , notaio in _____
(*oppure*)⁽¹⁾

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____ , segretario comunale del Comune di _____ , competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti i Signori:

Sig. Ostinelli Guglielmo, nato a Como il 16/11/1958, cf. STNGLL58S16C933Y, residente in Villa Guardia - CO - via Giosuè Carducci 4; in qualità di titolare della proprietà al 100 % delle aree site nel Comune censuario e amministrativo di Colverde (provincia di Como), individuate al mappale n. 1649 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq 2950;

Sig. Tettamanti Mario, nato a Gironico il 04/05/1943, cf. TTTMRA43E04E051D, in qualità di titolare della proprietà al 100 % delle aree site nel Comune censuario e amministrativo di Colverde (provincia di Como), individuate al mappale n. 910 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq 1690 e parte del map. 2438 del foglio n.9, N.C.U. (mq. 381) per complessivi mq. 2071; residente in Colverde - CO - via Sandro Pertini 171;

Sig.ra Tettamanti Maria, nata a Gironico il 26/06/1945, cf. TTTMRA45H66E051Z, in qualità di titolare della proprietà al 100 % delle aree site nel Comune censuario e amministrativo di Colverde (provincia di Como), individuate al mappale n. 4028 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq 3412 residente in Colverde - CO - via Sandro Pertini 171;

Sig.ra Tettamanti Anna, nata a Como il 01/03/1971, cf. TTTNNA71C41C933K, in qualità di titolare di parte del map. 2438 del foglio n.9, N.C.U. residente in Colverde - CO - via Sandro Pertini 171;

Sig.ra Tettamanti Elena, nata a Como il 26/05/1973, cf. TTTLNE73E66C933J, in qualità di titolare di parte del map. 2438 del foglio n.9, N.C.U. residente in - CO -

Sig.ra Pini Carla, nata a Gironico il 01/02/1947, cf. PNICRL47B41E051I, in qualità di titolare della proprietà al 50 % delle aree site nel Comune censuario e amministrativo di Colverde (provincia di Como), individuate al mappale n. 2814 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq 1490 e map. 2815 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq. 1510 per complessivi mq. 3000 residente in Cavalese - TN - via dei Pioppi, 6 ;

Sig. Pini Luigi, nato a Gironico il 28/05/1944, cf. PNILGU44E28E051E, in qualità di titolare della proprietà al 50 % delle aree site nel Comune censuario e amministrativo di Colverde (provincia di Como), individuate al mappale n. 2814 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq 1490 e map. 2815 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq. 1510 per complessivi mq. 3000 residente in Colverde - CO - viale Lombardia ;

Sig. Pini Luigi, nato a Gironico il 17/11/1936, cf. PNILGU36S17E051E,

in qualità di titolare della proprietà al 50 % delle aree site nel Comune censuario e amministrativo di Colverde (provincia di Como), individuate al mappale n. 1331 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq 1380 e map.1560 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq. 1410 per complessivi mq. 2790
residente in Colverde - CO - via Salvadonica, 2 ;

Sig. Pini Gianluca, nato a Como il 24/04/1977, cf. PNIGLC77D28C933C,

in qualità di titolare della proprietà al 25 % delle aree site nel Comune censuario e amministrativo di Colverde (provincia di Como), individuate al mappale n. 1331 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq 1380 e map.1560 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq. 1410 per complessivi mq. 2790
residenti in Colverde - CO - via Salvadonica, 2 ;

Sig.ra Tettamanti Carla nata a Gironico il 07/04/1944, cf. TTTCRL44D47E051P,

in qualità di titolare della proprietà al 25 % delle aree site nel Comune censuario e amministrativo di Colverde (provincia di Como), individuate al mappale n. 1331 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq 1380 e map.1560 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq. 1410 per complessivi mq. 2790
residenti in Colverde - CO - via Salvadonica, 2 ;

Sig. Iammarino Emiliano, nato a Mariano Comense il 02/05/1978, cf. MMRMLN78E02E951G,

in qualità di titolare della proprietà al 50 % delle aree site nel Comune censuario e amministrativo di Colverde (provincia di Como), individuate al mappale n. 4162 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq 686 e map.339 (ex. lagotex) del foglio n.9, N.C.T.R., di mq. 53 per complessivi mq. 739
residente in Colverde - CO - via Repubblica n.18;

Sig.ra Panzeri Valentina, nata a Como il 22/02/1977, cf. PNZVNT77B62C933L,

in qualità di titolare della proprietà al 50 % delle aree site nel Comune censuario e amministrativo di Colverde (provincia di Como), individuate al mappale n. 4162 del foglio n.9, N.C.T.R., di mq 686 e map.339 (ex. lagotex) del foglio n.9, N.C.T.R., di mq. 53 per complessivi mq. 739
residente in Colverde - CO - via Repubblica n.18;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____⁽²⁾ pro tempore del Comune di Colverde, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune 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)⁽³⁾
con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 14.962, e nel vigente Piano di Governo del Territorio⁽⁴⁾ approvato sono classificate come segue:
 - zona omogenea «ATR 1–Ambiti di Trasformazione Residenziale» per una superficie di mq 14.716,
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «ATR1»;

- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area 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

- f) la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- g) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽⁵⁾ 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, dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- i) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽⁶⁾ 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;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. 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.
2. 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 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. 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 3. 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 3.

3. 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.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della presente convenzione.
2. Nel calcolo dei termini di cui ai comma 3, 4 e 7, non sono considerati i ritardi imputabili al Comune.
3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo **di 36 (trentasei)**⁽⁷⁾ mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.
4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di **60 (sessanta)**⁽⁸⁾ mesi.
5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.
7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo **di 10 (dieci)**⁽⁹⁾ anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo; ossia in mancanza di ottenimento di atti di assenso e denuncia di inizio attività i proponenti **devono chiedere proroga.**
8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 22. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
9. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 8 di applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 22.⁽¹⁰⁾

ART. 4 - 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 10, comma 2, e di seguito descritte: ⁽¹¹⁾
 - A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo;
 - A.2. marciapiedi;
 - 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;
 - 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.3. n. 2 ⁽¹²⁾ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
 - E.1. rete di distribuzione del gas metano;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione; ⁽¹³⁾
 - G.1. rete telefonica fissa;
 - 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 come da progetto allegato. ⁽¹⁴⁾
2. La potenzialità minima dei servizi, per l'intero Piano attuativo, è la seguente:
 - a) di 126 Kw per l'energia elettrica;
 - b) di 260 Kw per il gas metano;
 - c) di n. 17 utenze per la rete telefonica fissa;
 - d) di n. 48 abitanti teorici serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;
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 nel rispetto della normativa tecnica di settore;
 - 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 legge.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria; tuttavia i proponenti realizzano e cedono aree per attività ludiche e parcheggi supplementari per il contesto costruito esistente considerando esse come aree di urbanizzazione secondaria ceduta sul posto.
- 2 le aree sono identificate con le aiuole di parcheggio supplementare per le parti carenti dell'edificato esistente e l'ingresso alla parte naturalistica di Val Mulini, rispettivamente di mq. 192 , mq. 85 e mq. 109 per complessivi mq. 386

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI ⁽¹⁵⁾

1. Il piano dei servizi e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere A 1.2.3 – B 1 – C 1.2.3 – D 1.2.3 – E 1 – F 1 – G 1 – H ⁽¹⁶⁾, 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, lettere A 1.2 – B 1 – C 1.2.3 – D 1.2.3 – E 1 – F 1 – G 1 – H ⁽¹⁷⁾, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque **entro sessanta 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. 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.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. **Sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti, quali la sistemazione a parcheggio aggiuntivo in prato carrabile dell'area ceduta all'interno ATR1 di mq. 386**

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti 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 come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

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

ART. 10 – 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 definitivo delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, ⁽¹⁸⁾ integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere 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.
2. Prima dell'inizio dei lavori, la progettazione 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 ,
3. Gli elaborati costituenti la progettazione 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.
4. 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.
5. La disciplina della progettazione di cui al presente articolo può essere applicata separatamente alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5. A tal fine le opere di allacciamento di cui all'articolo 6 sono cumulate e affidate unitamente alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4. Le opere addizionali di cui all'articolo 8 sono cumulate e affidate unitamente:
 - a) alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, qualora riguardino servizi riconducibili all'urbanizzazione primaria;
 - b) alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5 in ogni altro caso.
6. 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.

ART. 11 – AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti con le modalità di cui al comma 2.

(Opere di urbanizzazione primaria di importo che, sommato all'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, è inferiore a 5.150.000 euro)

2. I proponenti, ai fini del comma 1, affidano le opere di urbanizzazione primaria mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:
 - a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;
 - b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;
 - c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;
 - d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);
 - e) i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
 - f) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali di cui all'articolo 10.

ART. 12 - AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite da un operatore economico individuato dai proponenti con le modalità di cui all'art. 11

ART. 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Sono previsti contributi convenzionali addizionali carico dei proponenti per le opere da eseguire a risoluzione della viabilità, all'incrocio di Via Provinciale con Via Lancian, quantificati in € 24.000,00 (euro ventitemila) pari a € 500,00 * 48 abitante teorico
2. I Signori Tettamanti, cedono una porzione di area esterna al piano insistente sui mappali n. 2909 e 2910 pari a mq. 57, al prezzo di €. 80,00/mq. ovvero €.4.560,00 complessivi, a carico dei lottizzanti da dividere nei rispettivi millesimi, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, individuata come ampliamento della strada di accesso al piano attuativo; di cui l'amministrazione riconosce ai Signori Tettamanti la volumetria generata da tale area pari a mc. 45,60 (57 * 0,8) l'utilizzo esclusivo all'interno del piano attuativo
3. I Signori Tettamanti usufruiscono di una maggior volumetria all'interno dell' ATR1, pari a mc. 29,63 ovvero mq. 98,77 * 0,30 (0,80 - 0,50 = 0,30) corrispondente al maggior gettito volumetrico generato dalla penetrazione dei mappali n. 1973 e 2908 inseriti nel PGT ambito T.U.C. con indice di densità edilizia 0,80 mc/mq

ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate: ⁽¹⁹⁾

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	14.716
	Volume edificabile	mc	7.200
	Abitanti teorici (7.200/ 150)	n.	48
	Aree per servizi pubblici (22 mq/abit.)	mq	1.056
	Di cui;		

Aree cedute all'interno dell' ATR1	mq.	573,50	
Aree da monetizzare	mq.	482,50	€.38.600,00
TOTALE	mq.	1.056	
Valore stimato di cessione €.	80,00/mq.		

2. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
- le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 15 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

- E' prevista monetizzazione delle aree pari a mq.482,50 a €.

80.000/ mq. pari a €.

ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI ⁽²⁰⁾

- I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.
- I Signori Tettamanti proprietari del manufatto insistente sul mappale 2438 subalterno 9, attualmente adibito a uso stalla, si impegnano a dismettere da tale uso alla richiesta del permesso di agibilità delle prime costruzioni afferenti al piano attuativo.

ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro (...../), 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: ⁽²¹⁾
 - opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 4 e 11:
 - opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli euro 280.328,79 stimato
 - monetizzazioni euro
 - contributo rotonda (viabilità in Via Lanscian) euro 24.000,00 previsto
 - spese tecniche
 - progetto e direzione lavori euro 25.000,00stimato
 - rilievo, frazionamento e picchettatura lotti euro 6.200,00stimato
 - relazione geologica euro 2.280,00stimato
 - dimensionamento idraulico euro 3.000,00stimato

e) spese notarili	euro	14.000,00	presunti
f) fideiussione, piano di sicurezza, collaudi	euro	10.000,00	stimato
g) IVA spese tecniche 22% + cassa Ing/Arch/Geol/Geom.	euro	7.365,00	stimato
h) IVA urbanizzazioni 10 % nelle opere di urbanizzazione	euro	28.032,87	stimato

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 ⁽²²⁾ n. _____ in data _____ emessa da _____ ⁽²³⁾ per euro _____ ⁽²⁴⁾ 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. ⁽²⁵⁾
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, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano 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 dei proponenti di cui all'articolo 23, 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.
7. La garanzia si estingue per **il 100 % (cento per cento)** ⁽²⁶⁾ 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 0 (zero) ⁽²⁷⁾ anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 4.
8. Gli importi di cui al comma 1, lettere a), b) e c), ⁽²⁸⁾ devono essere adeguatamente documentati prima del collaudo; la documentazione deve 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 devono essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite. L'importo di cui al comma 1, lettera d) non è soggetto ad alcuna verifica o sindacato da parte del Comune, che ne accerta esclusivamente

la conformità al progetto e l'adeguatezza del risultato mediante il collaudo ai sensi dell'articolo 21.⁽²⁹⁾

ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento:

ART. 19 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche 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 pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - 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 20, 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.
5. 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.

ART. 20 - 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. 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.

3. 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.

ART. 21 - 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 (terna di collaudatori proposti dai lottizzanti) 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 6 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 presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 11, 12 e 13⁽³⁰⁾ della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
6. 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. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8⁽³¹⁾.

ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8,⁽³²⁾ sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:⁽³³⁾

- a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree esterne e interne all'ATR1 per completamento, con il colore giallo chiaro - complessivamente mq. 1.056,00
- b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore giallo - complessivamente mq. 2.785 (2728 + 57)

(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere)

- 2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di _____ in data _____ al numero _____, come segue:
- a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);
 - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);
 - d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);
3. Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico 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.
4. La cessione delle aree 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 confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, 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.
6. I proponenti, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentate del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 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, 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.
- 4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 50 % ⁽³⁴⁾ 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 50 % ⁽³⁵⁾ 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.**

ART. 24 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie tra il Comune e i proponenti relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Milano. (36)
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra gli operatori economici esecutori delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11e dell'articolo 12 (37), è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.
3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della legge 21 luglio 2000, n. 205.

ART. 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. 7 tavole;
 - d) progetto definitivo 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
 - h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune

B) Elaborati Grafici specifici- progetto definitivo

- Tav. 1 - Inquadramento territoriale, Fotocolor scala 1 : 1.000 documentazione fotografica;
- Tav. 2 - Stralcio dell'azonamento del P.G.T. vigente ;
Planimetria catastale;
Estratto / P.G.T.;
Estratto PTCP – stralcio vincoli paesaggistici e ambientali
Estratto PTCP – stralcio are protette
Planimetria scala 1: 500 – confronto mappali / ATR1
- Tav. 3 - Stato di fatto: Rilievo plani altimetrico dell'area - scala 1:500;
- Tav. 4 - Progetto Planivolumetrico: - scala 1:200;
Tabelle e conteggi
- Tav. 5 - Schemi della viabilità generale - scala 1:500;
Fotocolor -
- Tav. 6 - Progetto urbanistico unitario ;
Opere di urbanizzazione: Planimetria generale - scala 1:200;
Opere di urbanizzazione: Progetto reti;
Reti energia elettrica, telefonica e pubblica illuminazione
Reti di distribuzione idrica, gas metano e antincendio
- Tav. 7 - Opere di urbanizzazione:
Profili longitudinali - reti fognarie - scala 1:100/ 1: 500;
Sezioni e Tipologie edilizie - scala 1:200;
Confronto – sterri / riporti

- Tav. 8 - Particolari costruttivi – scala 1:10;
Particolari costruttivi – scala 1:50;
Tav. 9 Elaborato planimetrico delle aree da cedere

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 di 2 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 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.

ART. 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 di governo del Territorio.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune

- A Ostinelli Guglielmo
- B Tettamanti Mario, Maria, Anna
- C Pini Luigi, Carla
- D Pini Luigi, Gianluca, Tettamanti Carla
- E Iammarino E, Panzeri Valentina

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO

2. URBANIZZAZIONI

3. CONFORMITA' ALLE NORME SPECIALI

4. SPECIFICAZIONI TECNICHE

5. CAPITOLATO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1. TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E ARCHITETTONICA

Art. 2. ELEMENTI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI VISIBILI

Art. 3. DISCIPLINA DEL COLORE

Art. 4. SISTEMAZIONI ESTERNE E DEL VERDE

Art. 5. COMPUTO DEI VOLUMI

Art. 6. RECINZIONI E ACCESSI

¹ *sopprimere la parte che non interessa;*

² *completare con la qualifica del rappresentante del Comune (esempio: responsabile del servizio tecnico);*

³ *sopprimere la parte che non interessa;*

⁴ *cancellare la dicitura che non interessa; mantenere le parole «Piano Regolatore generale» se si tratta di P.R.G. vigente; mantenere le parole «Piano di Governo del Territorio» se si tratta di P.G.T. vigente;*

⁵ *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*

⁶ *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*

⁷ *in cifre ed in lettere il numero dei mesi (consigliabile da un minimo di 6 ad un massimo di 24 a seconda dell'entità e delle caratteristiche del comparto);*

⁸ *in cifre ed in lettere il numero dei mesi (in ogni caso mai superiore a 120, consigliabile da 36 a 60);*

⁹ *norma di chiusura; in cifre ed in lettere il numero degli anni (in ogni caso mai superiore a 10, consigliabile 5);*

¹⁰ *sopprimere il comma qualora non ricorra la relativa fattispecie;*

¹¹ *adattare l'elenco al caso specifico;*

¹² *completare col numero degli idranti risultanti dal progetto;*

¹³ *eventualmente sostituire le parole «mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche» con le parole «alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione»;*

¹⁴ *completare a seconda delle circostanze: verde attrezzato, verde a parco pubblico, verde per giochi, completo o meno di piantumazione ecc.; trattasi degli spazi di verde rientranti nelle opere di urbanizzazione primaria, da non confondere col verde di quartiere da computare tra le attrezzature e i servizi pubblici;*

¹⁵ *Corte di Cassazione, Sez. II civile, sent. n. 2458 del 16-04-1984: «A norma dell'art. 8, n. 2, della legge 6 agosto 1967 n. 765 l'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione (da trascriversi a cura del proprietario istante) la quale prevede l'assunzione a carico del proprietario stesso degli oneri relativi alle opere di*

urbanizzazione primaria, di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione ovvero di quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Tali opere necessarie ai detti allacciamenti a tronchi principali di reti pubbliche di distribuzione, non sono opere di urbanizzazione primaria o secondaria, ma sono a queste ultime equiparate ai fini dell'attribuzione al proprietario proponente di una quota di spese da corrispondere al Comune indipendentemente da ogni trasferimento di lotti a terzi o dall'utilizzazione da parte di costoro dei lotti stessi per edificarvi, con la conseguenza che il relativo importo può essere recuperato dal proprietario ripartendolo fra gli acquirenti dei lotti, ove ciò non sia escluso dai singoli contratti di vendita dei lotti del comprensorio»;

¹⁶ *completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 4 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;*

¹⁷ *completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 4 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;*

¹⁸ *sopprimere i riferimenti agli articoli che non interessano;*

¹⁹ *la tabella deve essere adattata al singolo piano attuativo, sia in funzione delle diverse destinazioni, sia in funzione della compresenza di più destinazioni, sia in funzione della previsione da parte della norma locale di aree per attrezzature e servizi pubblici; qualora si tratti di piano attuativo che coinvolge edifici preesistenti, che abbiano già scontato aree a standard in origine, la tabella dovrà essere adeguata nel senso che dalle aree dovute potranno essere detratte le aree a standard di pertinenza degli edifici preesistenti (T.A.R. Lombardia, Brescia, 23 maggio 1996, n. 642)*

²⁰ *adattare alle circostanze specifiche;*

²¹ *adattare al caso specifico;*

²² *sopprimere la fattispecie che non ricorre;*

²³ *possono essere presentate anche più polizze singole, in tal caso indicare gli estremi di ciascuna di esse;*

²⁴ *importo delle opere di cui al comma 1, per la percentuale di cui al comma 2, in genere, essendo indicata la percentuale del 100% tale importo sarà pari a quello di cui al comma 1;*

²⁵ *è opportuno che le clausole descritte nel comma 5 siano trascritte preventivamente sulla polizza;*

²⁶ *consigliato tra dall'80% al 90%;*

²⁷ *consigliati da 3 a 5 anni;*

²⁸ *cancellare i riferimenti non pertinenti;*

²⁹ *cancellare l'ultimo periodo del comma qualora non vi siano opere addizionali;*

³⁰ *adeguare al caso specifico;*

³¹ *adeguare al caso specifico;*

³² *adeguare al caso specifico;*

³³ *è utile predisporre una planimetria in formato A3 con l'indicazione, anche cromatica, delle aree da cedere; tale unico allegato tecnico (oltre all'eventuale frazionamento catastale), consente una semplificazione degli allegati con minori spese di atto e agevolazioni in sede di rilascio di copie;*

³⁴ *indicare un valore percentuale (consigliabile il 25 o il 30%);*

³⁵ *indicare un valore percentuale maggiore del precedente (consigliabile il 50 o il 75%);*

³⁶ *completare con «Milano» oppure con «Brescia» a seconda della competenza territoriale;*

³⁷ *in assenza di opere di urbanizzazione secondaria, sopprimere le parole «e dell'articolo 12».*
