



COMUNE DI VILATE  
PROVINCIA DI CREMONA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE AT06  
“SWEET LIVING “ IN VIA DELLE BONOME

## Schema Convenzione Allegato “B”

**Il tecnico estensore**  
Ing. e Arch. Luciano Aiolfi

La Proprietà adozione delibera C.C. n. del

approvazione delibera C.C. n. del

Progettista: Ing. e Arch. Luciano Aiolfi via C.Gorini, 5 VILATE

**ATTO ESENTE DALLE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI. IMPOSTA DI REGISTRO (DOPPIA) IN MISURA  
FISSA (ARTT. 32 D.P.R. 601/1973 E 20 L. 10/1977)**

REP. .....

**COMUNE DI VAILATE  
PROVINCIA DI CREMONA**  
**CONVENZIONE PIANO DI**  
**LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE “AT6 – “PIERINA” in Via delle Bonome**  
**CESSIONE GRATUITA AREE**

L’anno 2022 addì ..... del mese di ..... in VAILATE, nell’ufficio di Segreteria presso la sede Municipale, Innanzi a me, ...., Segretario Generale del Comune di VAILATE, autorizzato al rogito del presente atto ai sensi dell’articolo 97 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, sono comparsi i Signori:

....., nato a ....., domiciliato per la carica in VAILATE, Via S.Giani, agente nel presente atto in qualità di Responsabile dell’Area Tecnica del **COMUNE DI VAILATE**, nominato con Decreto Sindacale n. ..... del ....., P.I.: 00265370197; di seguito: “Comune”.

....., nato a ..... il ..../.../19.... (C.F. ....), agente nel presente atto in qualità di legale rappresentante della società ....., con sede in ..... Via ....., C.F. : .....; di seguito: “Lottizzante”.

Alla presenza dei seguenti testimoni:

....., nato a ..... (..) il ....., residente in ..... (..), Via .....  
....., nato a ..... (..) il ....., residente in ..... (..), Via .....

I predetti comparenti hanno i requisiti di legge e la loro identità è stata da me verificata, previo controllo dei documenti d’identità.

**PREMESSO**

**CHE** la SOCIETA` AGRICOLA ASTI - SOCIETA` SEMPLICE con sede in MILANO 10517660154 è proprietaria delle aree, individuate catastalmente al fg. 5 mappali 79 e 463

**CHE** i sopracitati immobili, nella loro superficie territoriale catastale di mq 20.338 e, da PGT (urbanistica considerata nei calcoli per il dimensionamento del P.L.) mq. 19.200, risultano classificati, sulla base del Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 21.04.2009, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n. 41 del 14.10.2009; la Variante Generale al P.G.T., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 02.08.2013, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n. 47 del 20.11.2013;

**CHE** i soggetti ora indicati hanno presentato proposta di Piano di Lottizzazione Residenziale, denominato *“ATR06” “SWEET LIVING in Via delle Bonome”*.

**CHE** il Piano di Lottizzazione è stato redatto dall’Arch. e Ing. Luciano Mario Aiolfi, iscritto all’ordine degli Architetti della Provincia di Cremona al numero 396, e Ordine degli Ingegneri di Cremona al n. 1690 con studio in Vilate via C.Gorini, 5.

**CHE** l’uso edificatorio delle indicate aree è disciplinato dai criteri del Documento di Piano dalla Scheda Progettuale dell’AT6 del Documento di Piano allegato 3.

**CHE** gli interventi da realizzare sull’area di cui trattasi sono soggetti a preventiva pianificazione di dettaglio.

CHE sulle aree indicate non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti dalle leggi speciali, che ostano alla realizzazione del Piano di Lottizzazione o che lo subordino ad autorizzazioni di altre Autorità.

CHE l'A.T.S. di Crema ha espresso parere favorevole con nota protocollo numero ..... del ....., pervenuta al protocollo comunale in data ..... al n. ....

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

CHE la Giunta Comunale ha esaminato ed adottato il piano di lottizzazione, con deliberazione G.C. n° ... del .../.../2022.

CHE il piano di lottizzazione è stato approvato definitivamente con deliberazione G.C. n° .....del ...../...../2022.

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

**IN PRIMO LUOGO (LOTTIZZAZIONE)**

**Articolo 1- OBBLIGO GENERALE**

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Il Lottizzante si obbliga a stipulare la presente convenzione **entro 180 giorni**, dalla pubblicazione della deliberazione consiliare di approvazione definitiva del Piano.

Il Lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Il Lottizzante è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree in oggetto della convenzione, si trasferiscono anche gli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo aente causa a qualsiasi titolo abbia presentato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

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

Documenti costituenti il P.L. :

- Allegato A Relazione tecnico illustrativa
- Allegato B Schema di convenzione
- Allegato C Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato D Invarianza idraulica e idrologica
- Allegato E Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione

Elaborati grafici:

- tav. 1 - Cartografia - PGT varie scale
- tav. 2 - Rilievo fotogrammetrico e fotografie 1 : 1000
- tav. 3 - Planivolumetrico 1 : 500

|            |   |         |
|------------|---|---------|
| - tav. 4 - | Standards urbanistici   | 1 : 500 |
| - tav. 5 - | Opere di urbanizzazione<br>fognatura acque nere e chiare                        | 1 : 500 |
| - tav. 6 - | Opere di urbanizzazione<br>Rete metano, rete acquedotto                         | 1 : 500 |
| - tav. 7 - | Opere di urbanizzazione<br>Rete telefonica, rete I.P.<br>rete energia elettrica | 1 : 500 |
| - tav. 8 - | Sezioni stradali  | 1 : 50  |

## Articolo 2- PERIMETRO DEL PIANO

Il Piano di Lottizzazione interessa le seguenti aree:

- **Foglio 5, mapp. 79** mq. 20.040; RD: 144,90; RA: 150,07; proprietà: SOCIETA` AGRICOLA ASTI - SOCIETA` SEMPLICE con sede in MILANO 10517660154- Proprieta` per 1/1
- **Foglio 5, mapp. 463** mq 298; RD: 2,92; RA: 2,39; proprietà: SOCIETA` AGRICOLA ASTI - SOCIETA` SEMPLICE con sede in MILANO 10517660154- Proprieta` per 1/1

Detti mappali confinano in complesso: a Nord la via delle Bonome, ad Est con la via Bottesini a Ovest con la Roggia Brambilla e a Sud con il mappale 708 e strada vicinale;

Il soggetto Lottizzante dichiara di essere proprietario delle aree, ad essi pervenute in base a giusti titoli.

## Articolo 3- TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

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

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere ultimate, e sottoposte al previsto collaudo, entro il termine di anni cinque, con decorrenza dalla data di sottoscrizione in atto pubblico della presente convenzione.

Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 5 (cinque) anni, dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, per quanto riguarda l'esecuzione delle massicce stradali, delle reti di fognatura (bianche e nere), marciapiedi, reti elettriche e illuminazione pubblica, reti telefoniche, rete gas ed acquedotto.

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

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziata prima del rilascio di qualsiasi permesso di costruire (o titolo edilizio equivalente), almeno per il tratto al servizio del singolo lotto di area interessato dal permesso di costruire medesimo. Nessun permesso di costruire può essere rilasciato se in fregio al lotto sul quale sia prevista l'edificazione non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

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

La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, avverrà successivamente al termine delle OO.UU.. La proprietà delle opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte del Lottizzante è, pertanto, attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni, dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

All'atto della richiesta del certificato di agibilità di ogni abitazione la stessa dovrà essere comunque dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria si ritengono, comunque, assolte in termini monetari (oneri di urbanizzazione primari), anche oltre il termine massimo dei cinque anni previsti dal Piano di Lottizzazione, anche da parte di futuri aventi causa, e comunque non oltre i dieci anni.

#### **Articolo 4- ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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

Le predette opere saranno eseguite direttamente dal Lottizzante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo, che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula della convenzione.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, ai sensi del D.Lgs. 12.4.2006 n. 163. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Lottizzante; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

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

#### **Articolo 5- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il Lottizzante assume, a proprio totale carico, gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di Lottizzazione, e di seguito descritte ai punti a) e b):

- a) strade veicolari e marciapiedi;
- a) spazi di sosta e parcheggi;
- a) fognature per acque nere;
- a) fognature per acque meteoriche, con rete raccolta acque stradali e vasca di laminazione;
- a) allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- a) piantumazione aree a verde pubblico;
- a) eventuale cabina elettrica;
- b) rete idrica per l'acqua potabile;
- b) rete di distribuzione del gas metano;
- b) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- b) rete di pubblica illuminazione a LED;
- b) rete telefonica fissa;

Tutte le opere relative ai servizi e rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla *"Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo"*, impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

Tutte le opere, le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e, comunque, devono essere conformi alle norme vigenti in materia ed alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico al recapito finale degli

scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

Il Lottizzante si impegna per sé e i propri aventi causa, in relazione al disposto L.R n. 12/2005 – Art. 46 – comma 1-b e successive modifiche e integrazioni, a realizzare, a totale propria cura e spesa, le opere di urbanizzazione primaria, in conformità al progetto esecutivo che verrà presentato per l'ottenimento del Permesso di Costruire e/o Segnalazione Certificata Inizio Attività redatti in conformità alle prescrizioni di cui agli allegati del P.L. "Opere di Urbanizzazione", e relativo computo metrico estimativo.

Il Lottizzante assume, inoltre, a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari :

- 1) per ogni singolo servizio tecnologico, almeno la predisposizione di un allacciamento per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle convenzioni per la gestione dei servizi pubblici di rete;
- 2) segnaletica stradale, verticale e orizzontale.

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e, pertanto, deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico, con dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione del piano stradale o marciapiede. Tale muretto, che resta di proprietà del Lottizzante, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni ed è previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico. La sua fondazione può debordare all'esterno verso strada.

Gli oneri di urbanizzazione primaria, stabiliti dal Comune di VAILATE, sono di €/mc 7,77x19.008 mc= **€ 147.692,16** mentre l'ammontare complessivo preventivato per le opere di urbanizzazione primaria è pari ad **€ 563.451,60**. Pertanto, non è più dovuto alcun versamento di oneri per tale titolo.

## **Articolo 6- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

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

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

## **Articolo 7- OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei richiedenti titolo abilitativo per costruire, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- A) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- B) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- C) posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;
- D) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- E) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- F) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

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

## Articolo 8- CONTRIBUTO PEREQUATIVO DEL VOLUME COMPENSATIVO

Il Lottizzante, in attuazione della normativa del PGT, al fine di incrementare la volumetria assegnata all'AT6 (Utc min 0,27 mq/mq + Utc max 0,06 = Utc 0,33) fino alla SLP da convenzionare definita dall'Indice di Edificazione d'Ambito (0,33 mc/mq), monetizzano all'amministrazione comunale la volumetria compensativa (0,06 mq/mq Cap. 7.9 all 3 del P.d.S.), secondo il sottoscritto conteggio:

| <b>Parametri Urbanistici</b>  |                                   |                   |                         |
|---|-----------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Sup.Territoriale mapp. 79+463<br/>CATASTALI 20.338</b>   | <b>19200</b>                      |                   |                         |
|   | <b>PRESCRIZIONI PGT</b>           | <b>VALORI PGT</b> | <b>PREVISIONI DA PL</b> |
| <b>Utc minimo</b>   | 0,27 mq/mq                        | 5 184,00          | 5 184,00                |
| <b>Utc massimo</b>  | 0,33 mq/mq                        | 6 336,00          | 6 336,00                |
| <b>Abitanti teorici (Utx1/150)</b>  |                                   | 127               | 127                     |
| <b>Contributo al sistema dei servizi<br/>da reperire all'interno dell'ambito</b>  | min 18 mq./ab                     | 2 280,96          | 2 510,00                |
| <b>Parcheggi</b>  | min 40% Standard                  | 912,38            | 1 046,00                |
| <b>Contributo al sistema dei servizi<br/>da reperire all'interno dell'ambito<br/>(mappale 416 fg.5 in cessione)</b>             | max. 5 mq/ab                      | 633,60            | 633,60                  |
| <b>Contributo di qualità (pag.42<br/>Allegato 3 AMBITI DI<br/>TRASFORMAZIONE) scomputato<br/>per cessione mappale 416 fg. 5</b> | 10 €/mq di S.l.p.<br>realizzabile | € 63 360,00       | € 63 360,00             |
| <b>perequazione di COMPARTO e<br/>AGGIUNTIVA</b>  | 0,06 mq/mq                        | 1 920,00          | 0,00                    |
| <b>Indice territoriale calcolato</b>  | mc/mq                             | -                 | 0,99                    |
| <b>volume realizzabile</b>  | SLP*3                             | -                 | 19 008,00               |
| <b>Rapporto di copertura</b>  | 40% della St                      | 7 680,00          | 7 680,00                |
| <b>Superficie drenante</b>  | 30% della St                      | 5 760,00          | 5 760,00                |
| <b>Altezza degli edifici</b>  | 12,00 m                           | 12,00 m           | max 12,00 m             |

L'importo perequativo del volume compensativo viene determinato dal comune di VAILATE come contributo per il raggiungimento degli obiettivi del Documento di Piano.

L'Amministrazione Comunale, in ottemperanza ai criteri di cui al punto precedente del Documento di Piano, ha determinato con delibera di approvazione del presente P.L. in € 10,00/mq. il valore della SLP compensativa per un importo complessivo di : **€. 10,00x mq.6.336 = €. 63.360,00**.

## **Articolo 9- CESSIONE AREE A STANDARDS**

Ai sensi dell'ex-articolo 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, ed in conformità al vigente PGT (art. 45.3 e 45.6 NTA del Piano dei Servizi), le aree a standards, che competono al Piano di Lottizzazione e da cedersi al Comune, sono così quantificate:

|   |                     |
|---|---------------------|
| ○ Destinazione residenziale Superficie territoriale | mq. 19.200          |
| ○ Volume edificabile (SLP*3)                        | mc. 19.008          |
| ○ SLP (19.200*0,33 mq/mq)                           | mq. 6.336           |
| ○ Aree a standards (2281=18,00 mq/ab)               | mq. 2.510           |
| ○ <u>di cui Parcheggi realizzati</u>                | <u>mq. 1.046,00</u> |

In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di Lottizzazione, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standards da cedere gratuitamente ed effettivamente al Comune, per una superficie netta di **mq. 2.510,00** eccedenti di mq. 229 lo standard previsto di mq. 2.280,96

## **Articolo 10- MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS**

Visto l'articolo 10 della presente convenzione, le aree a standards che competono alla lottizzazione e vengono cedute in toto, in eccedenza, direttamente dal Lottizzante; pertanto non vi sono monetizzazioni da corrispondere al Comune di Vilate.

## **Articolo 11- GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a **Euro 653.451,60** (seicentocinquantatremilaquattrocentocinquantuno/60).

A garanzia di tutti gli obblighi assunti con la convenzione, oltre che di quelli prescritti dalla legge, il lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto all'art.5, con deposito di fidejussione n. .... in data ..... emessa da ..... , e sottoscritta da.....

Alla scadenza del predetto termine, la fidejussione non si intenderà automaticamente rinnovata, ma potrà essere svincolata solo a seguito di apposito provvedimento comunale.

Si ribadisce che il valore complessivo della fidejussione è stato solo indicativamente rapportato alle opere di urbanizzazione, ma si riferisce e trova applicazione anche quale garanzia per l'adempimento di tutti gli obblighi, nessuno escluso, previsti dalla presente convenzione, oltre che dalla legge.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e verifica di regolarità ed esaustività di ogni obbligo, previsto nella presente convenzione; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

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. In ogni caso il Lottizzante è obbligate in solido sia tra loro che con i loro fideiussori. 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.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche 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 dal periodo di manutenzione e conservazione a cura del lottizzante, 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.

## **Articolo 12- TITOLI ABILITATIVI (PERMESSI DI COSTRUIRE E/O S.C.I.A) AI SENSI D.P.R. 380/2001**

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

Il rilascio dei permessi di costruire (o presentazione S.C.I.A.) è subordinato al pagamento del contributo di concessione, di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

**Il rilascio dei titoli edili è, inoltre, subordinato al pagamento della “maggiorazione percentuale del contributo di costruzione”, prevista dall'articolo 43, 2°bis comma, della L.R. n. 12/2005.**

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

## **Articolo 13- VARIANTI**

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

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

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

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di Lottizzazione, 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 di Lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del regolamento di attuazione, purchè venga dimostrato in sede di permesso di costruire o denuncia inizio attività che non diminuisce la superficie dei parcheggi;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

in relazione all'articolo 14 sopraccitato, si ritiene che le precisazioni di cui ai punti a-b-c-d-e- ne rispettino pienamente il contenuto

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

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di

attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **Articolo 14- COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE**

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del Lottizzante, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, il Lottizzante può agire in giudizio per il risarcimento dei danni subiti.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del Lottizzante ovvero 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.

#### **Articolo 15- CESSIONE DELLE AREE URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS**

Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per le attrezzature pubbliche (standards) previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin da ora, con la firma della convenzione, di cui al secondo luogo.

Le aree da cedere sono individuate nella tav. 4 di P.L. con i seguenti colori:

- strade: grigio scuro;
- marciapiedi: grigio chiaro;
- aree verdi: verde;
- parcheggi: azzurro;
- pista ciclabile: grigio scuro (interna al perimetro di PL in fregio alla via delle Bonome);

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

#### **Articolo 16- MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale, di cui all'articolo 15, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato almeno ultimato il 50 % degli spazi edificabili assegnati alla lottizzazione. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti Il Lottizzante, indistintamente, fino ad intervenuto collaudo con esito positivo.

#### **Articolo 17- DIRITTO DI IPOTECA**

Il Lottizzante dichiara di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, che potrà competere in dipendenza della presente convenzione, ed autorizzano la trascrizione del presente atto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, affinchè siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. La trascrizione viene effettuata in favore del Comune e contro la parte obbligata.

#### **Articolo 18- NORME FINALI**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, viene fatto riferimento alle Leggi e

Regolamenti, sia generali che comunali, in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni, nonché alla Legge Regionale 11.3.2005 n. 12. In particolare, si conferma che la presente convenzione avrà durata di anni 10.