

**CONVENZIONE URBANISTICA AI SENSI DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I. PER LA CESSIONE IN
PROPRIETA' DI AREA COMPRESA NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO (P.L.U.)
INERENTE LA "NUOVA ZONA Ds PER SERVIZI"**

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____
(___/___/200___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio
in _____
si sono costituiti i Signori:

la Sig.ra Cristina Lameri, nata a Milano il 7.06.1964, residente in Pianengo, Via F.lli Cervi n. 1, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Pianengo, con sede in Pianengo (CR), Via Roma n. 59, P.I. 00314650193, 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 Decreto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, ed in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. del nonché delle determinazioni n. In data, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»,

e

- Sig. _____, nato a _____ il _____, residente a _____, C.F. di seguito denominato anche

o

- Sig. _____, nato/a a _____ il _____, in rappresentanza della Società _____ P.I. _____, con sede in _____ via _____, capitale sociale Euro....., iscritta presso il registro delle Imprese di al n..... di seguito denominata anche

o

- Sig. _____, nato/a a _____ il _____, in rappresentanza della Associazione Temporanea di Imprese P.I. _____, con sede in _____ via _____, capitale sociale Euro....., iscritta presso il registro delle Imprese di al n..... di seguito denominata anche

PREMESSO

A) che il Comune di Pianengo, proprietario di un terreno sito a nord della zona artigianale in via Dell'Artigianato e individuato catastalmente al Fg. 2 mappale 523-parte, ha inteso inserire detto lotto nell'elenco degli immobili comunali da valorizzare ed alienabili ai sensi del D.L. 112/2008 convertito in Legge 6.8.2008 n. 133 il cui art. 58 ha per oggetto la " Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed Enti Locali";

B) che detto elenco è stato approvato con deliberazione C.C. n. 62 del 29.12.2008, esecutiva ai sensi di Legge, con la quale si è proceduto contestualmente, ai sensi dell'art 58 comma 2 del D.L. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008, ad effettuare la variazione urbanistica dell'immobile che da "Zona F" è ora classificata "Zona Ds-per servizi", in attuazione delle direttive della L. 133/2008 sopracitata;

C) che il Comune di Pianengo ha inteso favorire la realizzazione, in detta Zona Ds, di un complesso edilizio che contenga destinazioni d'uso realizzabili da imprenditori privati, ma comunque utili alla collettività e delle quali la zona circostante risulta carente;

D) che il Comune di Pianengo ha a tal fine predisposto, ai sensi della Legge regionale 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., un Piano di Lottizzazione d'Ufficio per la suddetta area, composto dai seguenti elaborati che ne fanno parte integrante a tutti gli effetti:

- Elaborato n. 1 – Relazione tecnica;

- Elaborato n. 2 – Estratto catastale e visure;
- Elaborato n. 3 – Estratto aerofotogrammetrico con individuata l'area relativa al P.L.U. e distanze da allevamenti; Estratto relazione geologica comunale;
- Elaborato n. 4 – Analisi dello stato di fatto: documentazione fotografica;
- Elaborato n. 5 – Analisi dello stato di fatto: planimetria di inquadramento, rilievo tacheometrico dell'area, quote altimetriche;
- Elaborato n. 6 – Analisi dello stato di progetto: planimetria di inquadramento; planivolumetrico;
- Elaborato n. 7 – Analisi dello stato di progetto: planimetria di inquadramento, schemi funzionali; prospetto e sezioni;
- Elaborato n. 8 – Analisi dello stato di progetto: opere di urbanizzazione;
- Elaborato n. 9 – Relazione economica dell'intervento: calcolo standards, oneri dovuti, monetizzazioni;
- Elaborato n. 10 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (quadro tecnico economico);
- Elaborato n. 11 – Norme tecniche di attuazione del P.L.U.;
- Elaborato n. 12 – Schema di convenzione.

E) che il Consiglio comunale ha adottato il suddetto Piano di Lottizzazione d'Ufficio con deliberazione n. del, esecutiva a termini di Legge;

F) che sono state adempiute le formalità di cui all'art. 14 della L.R. n. 12/2005;

G) che il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente il presente Piano di Lottizzazione d'Ufficio con deliberazione n. del, esecutiva a termine di Legge;

H) che a seguito di detta approvazione definitiva il Comune di Pianengo ha bandito un'asta per la vendita dell'area interessata dal P.L.U., in attuazione della sopracitata delibera di C.C. n. 62 del 29.12.2008 riguardante il patrimonio comunale da valorizzare e ritenuto alienabile;

I) che a seguito dell'esperimento dell'asta pubblica, svoltasi il.....presso il Comune di Pianengo, è risultato/a assegnatario/a il signor...../la società....., così come risulta dalla determinazione del Responsabile del Servizio n. del

L) che pertanto il signor/ la società, sono divenuti assegnatari dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Pianengo e precisamente: foglio 2 – mappale n. (ex - 523-parte giusto frazionamento presentato all'UTE di Cremona in data prot), di superficie pari a mq. 4940, sita in via Dell'Artigianato in Comune di Pianengo, evidenziata con apposito perimetro nella tavola allegata al P.L.U. Elaborato n. 5 e denominata "Nuova Zona Ds per servizi";

M) che la trasformazione ad uso edificatorio dell'area di cui sopra è disciplinata dalla normativa di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione d'Ufficio della nuova "Zona Ds per servizi", nonché dagli elaborati costituenti il P.L.U. stesso approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n. del

N) che l'area è gravata da servitù attiva di passaggio della fognatura comunale mista così come evidenziata nell'elaborato n. 5 e n. 7 nonché, in ragione della attuazione del P.L.U. in oggetto, da costituenda servitù di passaggio per l'accesso all'area di proprietà comunale dove sono installati gli impianti per la telefonia mobile;

O) che sull'area non gravano altri vincoli di natura storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di Lottizzazione d'Ufficio o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

P). che l'obiettivo precipuo del P.L.U. è l'insediamento di destinazioni d'uso di servizio alla zona artigianale (pur private e gestite da privati) di particolare interesse per la zona circostante e per lo stesso Comune, come descritto negli elaborati del Piano di Lottizzazione d'Ufficio stesso;

Tutto ciò premesso, per l'attuazione del Piano di Lottizzazione d'Ufficio dell'area Ds per Servizi posta in Via Dell'Artigianato, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Il Comune di Pianengo, come sopra rappresentato, cede all'assegnatario Sig./Società /ATI che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la proprietà dell'area produttiva di mq. 4940 circa, sita in Comune di Pianengo, Via Dell'Artigianato, censita al N.C.T.R. come segue :

Fg. 2 mappale n. (ex - 523-parte giusto frazionamento presentato all'UTE di Cremona in data prot), Ha

CONFINI :

L'area di cui sopra viene ceduta con tutte le servitù attive e passive, in soprassuolo e sottosuolo, necessarie a garantire l'attuazione dei progetti piani – volumetrici esecutivi del Piano di Lottizzazione d'Ufficio approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. del

La cessione in proprietà è disciplinata dalle seguenti clausole contrattuali.

ART. 1 - RICHIAMO DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'area viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con accessori e pertinenze, servitù attive e passive d'ogni genere con garanzia della piena proprietà, pervenuta al Comune in forza di atto notarile

ART. 2 – CESSIONE DELL'AREA

Il corrispettivo dell'area è di € _____ così come risultante dall'offerta effettuata in sede di asta pubblica e come da determinazione di cessione del Responsabile del Servizio n. del

La somma di € _____ è stata prima d'ora versata dal Soggetto attuatore al Comune di Pianengo, il quale a mezzo del qui intervenuto suo legale rappresentante rilascia ampia quietanza, con rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale a lui spettante ed esonerando completamente il Conservatore dei Registri Immobiliari di ogni responsabilità al riguardo.

Ad ogni effetto di Legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra indicato è stato corrisposto con il seguente mezzo di pagamento : _____ .

ART. 3 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

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 allo stessa.

Spetta al Comune di Pianengo di fare eseguire in qualsiasi momento ispezioni o visite di controllo, al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, o a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune, nonché di verificarne la corrispondenza delle caratteristiche costruttive indicate in progetto.

Il Soggetto attuatore nei confronti del Comune di Pianengo si obbliga e si impegna :

- A. a ricevere la consegna delle aree cedute in proprietà non appena gliene verrà data comunicazione dal Comune e comunque non oltre 30 giorni dalla data di tale comunicazione;
- B. a realizzare sulle aree cedute in proprietà, in conformità alle N.T.A. del Piano di Lottizzazione d'Ufficio di Via Dell'Artigianato, del vigente P.R.G./PGT e Regolamento Edilizio nonché del Regolamento Locale di Igiene, gli edifici previsti dal P.L.U. in parola;
- C. a presentare, entro tre anni dalla data di sottoscrizione del presente atto, la domanda per il permesso di costruire o denuncia di inizio attività per la costruzione degli edifici di cui sopra;
- D. a costituire servitù di transito a favore del Comune di Pianengo e/o suoi aventi causa per l'accesso all'area dove sono installati gli impianti per la telefonia mobile;
- E. a costituire servitù attiva di passaggio a favore del Comune di Pianengo per la fognatura comunale mista realizzata sull'area da parte dell'Amministrazione Comunale, il cui tracciato si evince nell'Elaborato n.8 allegato; per tale tratto di fognatura dovrà essere garantita e fatta salva la sua funzionalità nonché ispezionabilità della condotta;
- F. a costituire servitù di transito a favore del Comune di Pianengo dell'area meglio identificata nell'Elaborato n. 7 del P.L.U. con apposita campitura (Eventuale futura servitù di transito al piano terra) e come meglio dettagliata all'art.8 delle N.T.A. del P.L.U.. Fino al momento in cui il Comune non procederà all'esercizio di detta servitù di transito, l'operatore privato potrà godere della relativa superficie assoggettata a detta servitù. Le eventuali opere ivi realizzate dall'operatore privato, quali quelle di pavimentazione e di arredo, non potranno essere rimborsate. Saranno invece a carico del Comune le spese derivanti dalla realizzazione dell'eventuale raccordo stradale;
- G. ad asservire all'uso pubblico a favore del Comune le aree designate all'assolvimento dello standard urbanistico di parcheggio, nelle quantità necessarie a non ricorrere alla monetizzazione dello stesso. La messa a disposizione delle superfici assoggettate all'uso pubblico in adempimento allo standard avverrà proporzionalmente alle edificazioni realizzate, anche per stralci; le aree di standard dovranno essere disponibili contestualmente alla messa in esercizio di qualsiasi destinazione d'uso prevista dal Piano di Lottizzazione d'Ufficio.
- H. a sostenere il costo della progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria interne al lotto (corselli stradali, parcheggi, aree di manovra, reti dei servizi ecc.) secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici, ed analogamente esterne al lotto, come individuate nella Tav. 8 del P.L.U.;
- I. a sostenere il costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto G. secondo quanto previsto dal successivo articolo 7, necessarie all'ambito oggetto di trasformazione con collegamento ai servizi e reti pubblici esistenti. Tali opere hanno un costo determinato in € 55.000,00.- + IVA. Il collaudo di tali opere risulta a carico del Soggetto attuatore e sarà eseguito da competente professionista scelto dall'Amministrazione Comunale.

ART. 4 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO DI VIA DELL'ARTIGIANATO RELATIVO AD AREA Ds PER SERVIZI

Sulle aree cedute il Soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Pianengo a realizzare, nei tempi e con le caratteristiche più oltre indicate, edifici aventi destinazioni d'uso come da art. 3 delle NTA del P.L.U. aventi la volumetria massima di mc.9.880, eventualmente aumentati fino ad un massimo di mc. 10.878 secondo quanto disciplinato dall'art. 2 delle N.T.A. del P.L.U.

Il Soggetto attuatore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore 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.

Il Soggetto attuatore, o gli aventi causa, si obbliga a realizzare le opere in conformità alle previsioni del Piano di Lottizzazione d'Ufficio di Via Dell'Artigianato relativo ad Area Ds per servizi e delle relative NTA particolareggiate nonché in coerenza con gli elaborati del piano di seguito elencati:

- Elaborato n. 1 – Relazione tecnica;
- Elaborato n. 2 – Estratto catastale e visure;
- Elaborato n. 3 – Estratto aerofotogrammetrico con individuata l'area relativa al P.L.U. e distanze da allevamenti; Estratto relazione geologica comunale;
- Elaborato n. 4 – Analisi dello stato di fatto: documentazione fotografica;
- Elaborato n. 5 – Analisi dello stato di fatto: planimetria di inquadramento, rilievo tacheometrico dell'area, quote altimetriche;
- Elaborato n. 6 – Analisi dello stato di progetto: planimetria di inquadramento; planivolumetrico;
- Elaborato n. 7 – Analisi dello stato di progetto: planimetria di inquadramento, schemi funzionali; prospetto e sezioni;
- Elaborato n. 8 – Analisi dello stato di progetto: opere di urbanizzazione;
- Elaborato n. 9 – Relazione economica dell'intervento: calcolo standards, oneri dovuti, monetizzazioni;
- Elaborato n. 10 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (quadro tecnico economico);
- Elaborato n. 11 – Norme tecniche di attuazione del P.L.;
- Elaborato n. 12 – Schema di convenzione.

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 dieci 10 anni. Entro lo stesso termine il Soggetto attuatore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione d'Ufficio.

ART 5 – PROPRIETA' EDIFICI

Gli edifici realizzati a cura e spese del Soggetto attuatore e le eventuali loro pertinenze, vengono fin d'ora riconosciuti di esclusiva proprietà del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa.

ART. 6 – REALIZZAZIONE INTERVENTI E DISCIPLINA PLANIVOLUMETRICA

Dopo la registrazione e trascrizione della presente Convenzione il Soggetto attuatore deve presentare domanda per ottenere i permessi di costruire ovvero denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità alle norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione d'Ufficio.

Resta inteso che gli Elaborati n. 6 e n. 7 di cui sopra illustrano un progetto planivolumetrico che esemplifica l'applicazione di quanto previsto nel P.L.U., ma non costituiscono disegno vincolante per i progetti architettonici che verranno successivamente elaborati. I progetti dovranno però sempre dimostrare il rispetto di tutti i parametri urbanistici prescritti; in particolare il reperimento di standard di parcheggio di uso pubblico sarà il parametro regolatore che stabilirà i limiti delle varie destinazioni d'uso.

Previo parere favorevole del Comune è consentito apportare in fase di esecuzione, senza preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le impostazioni previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano e 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.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LE NUOVE EDIFICAZIONI

Il Soggetto attuatore assume a proprio carico l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al lotto e riguardanti un tratto della via Dell'Artigianato, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di P.L.U. alla Tavola n. 8 e di seguito descritte:

- rifacimento della pavimentazione stradale in tout-venant bitumato;
- fognature per acque miste;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- completamento della rete di pubblica illuminazione compresi punti luce;
- rete telefonica fissa;
- segnaletica verticale e orizzontale delle superfici destinate alla viabilità carrabile e ciclopedonale.

Tutte le reti realizzate a servizio della nuova edificazione si allacceranno in linea di massima a quelle pubbliche esistenti lungo la via Dell'Artigianato. Per quanto riguarda i conferimenti in fognatura, le nuove edificazioni realizzate dal Soggetto attuatore potranno utilizzare, in aggiunta al nuovo raccordo lungo la via Dell'Artigianato, anche la rete di fognatura comunale che insiste all'interno dell'area e la attraversa in senso nord-sud, come evidenziato nell'Elaborato n. 8 allegato. I conferimenti avverranno previa realizzazione a norma degli allacci.

La potenzialità minima delle reti dei servizi è rapportata al numero teorico di utenti delle funzioni che verranno insediate nel lotto. Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Tutte le opere relative ai servizi a 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) e dalla residua normativa in materia.

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 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.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e s.m.i., nonché delle altre norme da questo richiamate.

Il Soggetto attuatore si fa carico di acquisire ogni parere di competenza necessario per i diritti di coloro spettanti all'appezzamento di terreno. I particolari verranno definiti in sede di progettazione definitiva, il tutto come da regolatoria e fino ad oggi praticato.

Le opere di urbanizzazione descritte nel Piano Di Lottizzazione d'Ufficio approvato (Tav. 8 e preventivo di massima) devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso per qualsiasi destinazione d'uso prevista dal Piano Di Lottizzazione d'Ufficio o della presentazione della denuncia di inizio attività, almeno per i tratti al servizio dei progressivi stralci attuativi. 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, per le quali sarà sottoposto progetto esecutivo agli uffici comunali competenti.

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.

ART. 8 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARD

Ai sensi della L.R.12/2005 e s.m.i., del P.R.G./P.G.T. vigente, delle Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione d'Ufficio, le aree a standard che competono al Piano Attuativo in parola, sono così quantificate:

Parcheggi di standard urbanistico ad uso pubblico (non monetizzabile)

- a) per le destinazioni commerciali e pubblici esercizi: 100% della superficie utile lorda;
- b) per le altre destinazioni, assimilabili a 'direzionale di servizio' o 'destinazioni di interesse pubblico': 5 mq ogni 100 mc;
- c) per le eventuali destinazioni compatibili con la residenza (NTA del PRG) e non rientranti nelle voci a) e b), quali quelle assimilabili ad attività di artigianato non nocivo né molesto: 20% della superficie utile lorda.

Standard di verde (monetizzabile) : 10% della superficie fondiaria.

In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di Lottizzazione d'Ufficio, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree a standard di parcheggio pubblico (di uso pubblico), nelle proporzioni descritte al punto precedente.

Ai sensi degli articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità interna ad eccezione di quelle dedicate esclusivamente al disimpegno dei posti auto di uso pubblico
- b) le superfici a verde lungo i disimpegni viabilistici, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport.

Come si evince da quanto sopra evidenziato, le aree a standard urbanistico di parcheggio saranno sempre reperite, in proporzione alle destinazioni d'uso e secondo i parametri in vigore.

Sono previste monetizzazioni del solo standard di verde, pari a mq..... e quindi corrispondenti a Euro..... (parametro vigente Euro..../mq-,c.....).

ART. 9 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Ultimate le opere di urbanizzazione primaria relative al tratto di via Dell'Artigianato e ogni altro adempimento costruttivo inerente gli interessi pubblici, il Soggetto attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori; le opere sono collaudate da competente professionista a spese del Soggetto attuatore.

Il Soggetto attuatore si obbliga a rimediare a tutte le imperfezioni, di qualsiasi genere, riscontrate dal Comune, entro il termine di trenta giorni dall'intimazione ricevuta. Le spese relative sono a totale carico del Soggetto attuatore.

ART. 10 - ASSERVIMENTO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

In relazione al disposto dell'art. 28 comma 5 sub. 1 della Legge n. 1150/1942, come sostituito dall'art.8 della Legge n. 765/1967 e dall'art. 47 della Legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., il Soggetto attuatore dovrà costituire gratuitamente nei confronti del Comune, l'asservimento delle seguenti aree e precisamente:

- a) area da destinare alla realizzazione di futuro raccordo viabilistico che si rendesse necessario per la viabilità comunale. La precisa delimitazione geometrica di detta servitù avverrà in fase di progettazione anche di massima di detto raccordo stradale. Fino ad allora il Soggetto attuatore potrà disporne come di proprio bene, nel rispetto di quanto stabilito all'articolo 8 delle Norme Tecniche del Piano Di Lottizzazione d'Ufficio; e come specificato al precedente art. 3 punto F;

b) area da destinare alla realizzazione dello standard di parcheggio di uso pubblico. Tali aree saranno geometricamente e quantitativamente definite in sede di progettazione esecutiva (artt. 6 e 7 delle N.T.A. del P.L.U.). Il loro asservimento all'uso pubblico precederà la messa in esercizio delle destinazioni d'uso alle quali lo standard di parcheggio di uso pubblico è riferito (pena l'inagibilità delle stesse).

Le aree verranno 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 che ne possano precludere nel tempo l'utilizzo pubblico.

L'asservimento all'uso pubblico sarà fatto senza alcuna riserva per cui su dette aree il Comune non avrà alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuiti con il Piano di Lottizzazione d'Ufficio e con la presente convenzione.

ART. 11 – GARANZIE

Il Soggetto attuatore, per il corretto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, ha prestato garanzia mediante dell'importo di €.....

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, compresi i mancati o insufficienti asservimenti 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.

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

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 Soggetto attuatore è obbligato con il proprio fideiussore. 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.

ART. 12 – VIGILANZA

Il Comune vigila sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione e, in generale, sulla realizzazione dell'intero P.di Lottizzazione d'Ufficio, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed a tutti gli elaborati del Piano medesimo.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida il Soggetto attuatore ad adeguarsi, rivalendosi anche sulle garanzie prestate.

ART. 13 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di Piano Di Lottizzazione d'Ufficio è composto da:

- Elaborato n. 1 – Relazione tecnica;
- Elaborato n. 2 – Estratto catastale e visure;
- Elaborato n. 3 – Estratto aerofotogrammetrico con individuata l'area relativa al P.L.U. e distanze da allevamenti; Estratto relazione geologica comunale;
- Elaborato n. 4 – Analisi dello stato di fatto: documentazione fotografica;
- Elaborato n. 5 – Analisi dello stato di fatto: planimetria di inquadramento, rilievo tacheometrico dell'area, quote altimetriche;
- Elaborato n. 6 – Analisi dello stato di progetto: planimetria di inquadramento; planivolumetrico;
- Elaborato n. 7 – Analisi dello stato di progetto: planimetria di inquadramento, schemi funzionali; prospetto e sezioni;
- Elaborato n. 8 – Analisi dello stato di progetto: opere di urbanizzazione;
- Elaborato n. 9 – Relazione economica dell'intervento: calcolo standards, oneri dovuti, monetizzazioni;
- Elaborato n. 10 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (quadro tecnico economico);

- Elaborato n. 11 – Norme tecniche di attuazione del P.L.U.;
- Elaborato n. 12 – Schema di convenzione.

Il progetto di Piano di Lottizzazione d'Ufficio è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il Soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui sopra, 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 presente convenzione.

ART. 14 - SPESE

Ai sensi dell'art. 28 comma 5 della Legge n. 1150/1942 e s.m.i. la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili ad ogni interessato.

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 del Soggetto attuatore secondo quanto previsto dal precedente articolo 1 comma 4 lettere F. e G.

ART. 15 – ALTRE DISPOSIZIONI

Si danno atto le parti che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni di carattere catastale e/o tecnico patrimoniale finalizzate alla miglior traduzione in atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati progettuali ed il Responsabile del Servizio a procedere all'esatta individuazione catastale dei beni mediante determinazione redatta dallo stesso.

ART. 15 – NORMA DI RINVIO

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale residua in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMUNE

IL SOGGETTO ATTUATORE