

CONVENZIONE URBANISTICA DEL PIANO ATTUATIVO ESTESO ALLE AREE UTILIZZABILI A FINI EDIFICATORI COMPRESSE TRA LE VIE DON GONELLA, MURERE E BETTOLINO, S. AGOSTINO, CASCINA MAFFEIS, MAMELI

L'anno duemila _____ , addì _____ del mese di _____
(___/___/20___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,
notaio in _____ si sono costituiti i Signori:

- LUPONI Fulvia, residente ad Azzano S. Paolo in via Vivaldi 26, Cod. Fiscale LPNFLV56L49A528V;
- LUPONI Delia, residente ad Azzano S. Paolo in via Vivaldi 26/A, Cod. Fiscale LPNDLE59S64A794E;
- BELOTTI Giuseppina, residente ad Azzano S. Paolo in via Roma 42, Cod. Fiscale BLTGPP32M47C455W
proprietarie ciascuna per 1/3 del mappale 812 (di are 90 e ca 96) e del mappale 2109 (di are 50 e ca 18);
- LUPONI Margherita, residente ad Azzano S. Paolo in via Roma 42, Cod. Fiscale LPNMGH23E65E562H - proprietaria del mappale 2106 (di are 30 e ca 30);
- LOZZA Annunciata, residente a Zanica in via Aldo Moro 23, Cod. Fiscale LZZNNC52D46A794H;
- LOZZA Daniele, residente ad Azzano S. Paolo in via Ugo Foscolo 2, Cod. Fiscale LZZDNL80B25A794Z;
- LOZZA Virgilio, residente ad Azzano S. Paolo in via Ugo Foscolo 2, Cod. Fiscale LZZVGL54M31A528P;
- LOZZA Luigi, residente ad Azzano S. Paolo in via Roma 54, Cod. Fiscale LZZLGU48H08A794E,
proprietari ciascuno per ¼ del mappale 2103 (di are 38 e ca 00);
- ARMANNI Eugenio, residente ad Azzano S. Paolo in via Murere e Bettolino, Cod. Fiscale RMNGNE50S05A794N;
- ARMANNI Luigi, residente ad Azzano S. Paolo in via S. Agostino 17/F, Cod. Fiscale RMNLGU36M11A794X;
proprietari ciascuno per ½ del mappale 4234 (di are 20 e ca 00), del mappale 4235 (di are 20 e ca 00) e del mappale 4233 (di are 01 e ca 36);

- MORLACCHI Lucio, Amministratore dell' Impresa edile Morlacchi s.n.c. con sede ad Azzano S.Paolo in via Meucci 5, Cod. Fiscale 01687800167, - proprietaria del mappale 397 (di are 80 e ca 70);
 - BATTAGLIA Armando, residente ad Azzano S. Paolo in via Murere e Bettolino 46, Cod. Fiscale BTTRND47S23C208G;
 - BROCCA Antonietta, residente ad Azzano S. Paolo in via Murere e Bettolino 46, Cod Fiscale BRCNNT50D62L736V;
- proprietari in regime di comunione dei beni del mappale 3058 (di are 27 e ca 20) compreso in parte nel perimetro del Piano Attuativo ed interessato dal presente piano per una superficie di are 4 e ca 29 (come da relazione tecnica allegata al progetto);

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

- l'arch. Seminati Emilio – Legale rappresentante “IMMOBILIARE RESIDENCE 90 s.r.l.” – P.Iva 01871410161 - Proprietario mappale n. 3374 sub. 8 esterno al piano attuativo ma in cessione gratuita per realizzazione parte di viabilità pubblica;
- il responsabile del Settore Servizi Tecnici del Comune di Azzano San Paolo _____, nato/a a _____ il __.__.____, domiciliato per la funzione presso la sede municipale con sede in Piazza IV Novembre, 23 – Codice Fiscale 00683015168, il quale interviene al presente atto in forza di decreto di nomina sindacale del __.__.__ prot. n. _____ in nome e per conto esclusivo del COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO nel seguito del presente atto denominato semplicemente Comune;

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari operatori dichiarano di avere la disponibilità delle aree interessate e di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione e da tutti gli elaborati allegati al piano attuativo nel suo complesso;
- b) che il Piano Attuativo è conforme alla vigente strumentazione urbanistica Comunale (Piano di Governo del Territorio) approvata deliberazione di C.C. n. __.__:2018
- c) che le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di PGT di mq 36.490,234 e sono classificate come segue:
 - zona omogenea Aree libere utilizzabili ai fini edificatori;
 - tracciati della mobilità dolce e dei segni urbani del verde;
 - zona omogenea Verde pubblico – boschi urbani;

tracciati di viabilità pubblica;

tracciati di fascia e filtro di interesse ambientale;

- d) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b, è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato;
- e) che a seguito di approvazione in variante del Piano Attuativo in oggetto avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n° del __.__.2018 la superficie totale territoriale è stata elevata a complessivi mq. 36.490,234 per alcune correzioni perimetrali e per la sottomissione allo stesso Piano di una porzione di terreno di proprietà Lozza di mq. 909,00 originariamente non compresa nella zona in argomento e destinata a nuova strada di PGT;
- f) visto l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica

VISTI

- il Decreto di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) emanato in data 23.03.2018 e registrato in pari data al prot. n. 4932;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 in data 16.04.2018, esecutiva dal 30.04.2018, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo in variante al PGT vigente secondo procedura indicata agli art. 13 e 14 della legge regionale n. 12 s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n° in data, esecutiva dal __.__.2018, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo in variante al vigente PGT in attuazione dei disposti dell'art. 13 e 14 della L. R. 12/2005 e s.m.e.i.
- L'avviso di avvenuta approvazione del Piano Attuativo in variante al P.G.T. pubblicato sul B.U.R.L. n. __ del __.__.201__;
- Tutti gli elaborati costituenti il Piano attuativo ed ovvero:

1	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 1	Estratto Aerofotogrammetrico - Estratto P.G.T. - P.D.R. Approvato - Estratto P.G.T. - P.D.R. Variante - Estratto mappa
2	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 2	Raffronto tra le indicazioni del PGT e quelle di variante introdotte dal Piano Attuativo
3	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 3	Rilievo dello stato di fatto - dimostrazione e calcolo superficie territoriale (St) - dimostrazione e calcolo superficie di partecipazione dei singoli lottizzanti
4	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 4	Esatta identificazione della perimetrazione del P.A. in corrispondenza di via Cascina Maffeis e dell'innesto della via S. Agostino su via Murere e Bettolino con raffronto tra situazione reale, situazione catastale, rilevamenti in sito e indicazioni comunali
5	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	B - Approfondimenti specialistici specifici

6	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	C - Indicazione per la qualità degli interventi edilizi
7	Prot. n. 16166/2015 Prot. n. 14350/2018	Documento	D – Schema di convenzione
8	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	E – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
9	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	F – Scheda urbanistica
10	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	H – documentazione fotografica
11	Prot. n. 3933 del 16/03/2016	Documento	Valutazione di impatto paesistico
12	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 5	Planimetria generale di piano – identificazione aree funzionali – conteggio superfici urbanistiche - planimetria aree in cessione
13	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 6	Linee di massimo inviluppo - conteggio e ripartizione della src edificabile massima - schema piani volumetrico degli edifici tipo – sezione tipo dei nuovi fabbricati
14	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 7	Planimetria generale con: schema acque bianche - schema acque nere - profili longitudinali delle strade in progetto
15	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 8	Planimetria generale con: schemi delle reti dei sottoservizi: progetto illuminazione pubblica – progetto rete Enel
16	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 9	Planimetria generale con: schemi delle reti dei sottoservizi: progetto rete distribuzione gas – progetto rete idrica – progetto rete telecomunicazione
17	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Documento	A – Relazione tecnica e titolo di proprietà

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

- 1) Il presente atto afferisce l’attuazione del “PIANO ATTUATIVO ESTESO ALLE AREE UTILIZZABILI A FINI EDIFICATORI COMPRESSE TRA LE VIE DON GONELLA, MURERE E BETTOLINO, S. AGOSTINO, CASCINA MAFFEIS, MAMELI”, in variante al PGT ai sensi della legge regionale n° 12 del 2005 e s.m.e.i., come indicato negli allegati tecnici, esteso all’intero comparto edificabile sito in Comune di Azzano S.

Paolo, ove sono previsti:

- una vasta superficie classificata come “area libera utilizzabile a fini edificatori;
 - un tracciato identificato come mobilità dolce che percorre il P.A. da nord a sud;
 - un’ampia area identificata come tracciato della mobilità dolce e dei segni urbani del verde – boschi urbani, di fatto destinata a verde pubblico;
 - tracciati di viabilità pubblica;
 - tracciati di fascia e filtro di interesse ambientale;
- 2) Le potenzialità edificatorie residenziali sono regolate dai seguenti indici:
- Rapporto di utilizzazione ($R_u = S_{rc}/S$ del lotto) 0,45 mq/mq
 - Altezza teorica dei piani: m 3,50
 - Volume teorico: $S_{rc} \times 3,50$
 - Rapporto massimo di copertura (R_c): 40%
 - Distacco minimo dai confini (D_c): m 5
 - Distacco minimo tra edifici (D_e): m 10
 - Distacco minimo dalle strade (D_s): m 5,00 su strade di larghezza fino a m 7; m 7,50 su strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
 - Altezza massima degli edifici (H): m. 7,50
 - Compensazione ambientale: 5% della superficie territoriale – Art. 73 PdR
 - Carico urbanistico (in ragione della soluzione individuata e densità inferiore a 1,0 mq/mq): n° 1 posto auto per alloggio
- 3) Gli operatori si dichiarano unici ed esclusivi proprietari ed aventi la disponibilità delle aree, contraddistinte in mappa con i seguenti identificativi catastali:
Foglio 9, Mapp. 397, 4234, 4235, 4233, 2103, 2106, 2109, 812, 3058, confini e coerenze come da risultanze di mappa, a cui le parti si richiamano.
- 4) Formano parte integrante e sostanziale del presente atto, gli elaborati progettuali, che compongono il Piano Attuativo, elaborati che non vengono allegati al presente atto, ma restano depositati in originale nel fascicolo Comunale così come già sopra richiamati.
- 5) Gli operatori del comparto interessato dal Piano Attuativo (di seguito, anche P.A.) si impegnano 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 ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1) Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
- 2) Gli operatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di trasferimento, parziale o totale, del diritto di

proprietà, delle aree ricadenti nello stesso comparto, gli obblighi assunti dagli operatori con la presente convenzione si trasferiscono anche agli aventi causa e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole dell'atto di trasferimento, parziale o totale, del diritto di proprietà, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. Ogni previsione della presente convenzione riguardante gli operatori si intende pertanto automaticamente estesa ai loro aventi causa.

- 3) In caso di trasferimento le garanzie già prestate dagli operatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione;
- 4) La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità ai successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni del contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.
- 5) Nessun atto eventualmente sottoscritto tra Operatori/privati che abbia riferimento al presente Piano Attuativo può in alcun modo alterare i contenuti di diritti e obblighi che ne discendono e in particolare non può determinare nessun onere tecnico, amministrativo ed economico aggiuntivo/modificativo in carico al Comune.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

- 1) Gli atti del Piano Attuativo acquistano efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL dell'approvazione definitiva del Piano Attuativo in variante al PGT. La data della formale stipula della convenzione in ogni caso dovrà avvenire entro 18 mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva a termini dell'art. 5, comma 6, della legge regionale n. 31 del 2014.
- 2) Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 48 (quarantotto) mesi dal loro inizio, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al successivo comma 7.
- 3) Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 72 (settantadue) mesi dal loro inizio fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al successivo comma 7.
- 4) In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione dell'istanza edilizia, relativi agli interventi previsti dal Piano. Nessun atto di assenso può essere

rilasciato e nessuna istanza edilizia può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

- 5) L'efficacia dell'agibilità dei fabbricati terminati prima del completamento e collaudo complessivo delle opere di urbanizzazione può essere dichiarata solo a fronte del rilascio del collaudo parziale ai sensi dell'art. 18 della presente convenzione.
- 6) La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
- 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) anni dalla data di stipula della convenzione che sarà a sua volta sottoscritta entro e non oltre 18 mesi dall'intervenuta esecutività in data __.__.2018 della delibera di Consiglio Comunale di approvazione definitiva n __ del __.__.2018. Entro lo stesso termine gli operatori devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le istanze edilizie per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano.
- 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. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dagli operatori è attribuita al Comune previo collaudo definitivo, e entreranno nelle disponibilità e responsabilità dello stesso solo ad avvenuta approvazione del collaudo definitivo, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
- 9) Il Collaudo Tecnico Amministrativo e Contabile sarà eseguito in corso d'opera e redatto secondo i disposti di cui al successivo art. 18.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con le previsioni del Piano Attuativo, conforme alla normativa vigente e a ogni disposizione espressa dagli enti competenti;
- 2) Il progetto esecutivo è redatto da tecnici abilitati individuati dagli operatori, a loro cura e spese e deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico - informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali. In caso di mancato rispetto del termine di cui al presente comma, salvo proroghe o sospensioni

motivate il Comune può, previa diffida notificata agli Operatori, procedere alla realizzazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria scelta ma a spese degli Operatori.

- 3) 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, le quali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli operatori; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque 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.
- 4) 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 state preventivamente assolte dai soggetti attuatori.
- 5) Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del rilascio del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, degli elaborati "dello stato reale di esecuzione" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1) Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente o fatte eseguire dagli operatori, a propria cura e spese, ai sensi dell' articolo 46, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità al Piano Attuativo approvato con deliberazione di C.C. n. ___ del ____.20__
- 2) Tutte le opere di urbanizzazione andranno eseguite ed appaltate in ottemperanza ai disposti del Codice dei Contratti – D.lgs 50/2016 e s.m.i. vigente all'atto della loro realizzazione.
- 3) Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere comunicati al Comune.
- 4) Gli esecutori delle opere di urbanizzazione dovranno essere in possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico-professionale ed economico e finanziario specificatamente definiti dal codice dei contratti pubblici e dai Regolamenti attuativi.
- 5) La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dagli operatori, comunicati al Comune. Il relativo onere è a carico degli operatori.
- 6) L'esecuzione dei lavori sarà disciplinata da un capitolato speciale d' appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati dai principi civilistici nel rispetto del Codice dei contratti e del Capitolato

generale d'appalto, che dovrà puntualmente definire il crono programma e le penali per il ritardato adempimento delle obbligazioni assunte da parte dell'appaltatore nei confronti degli Operatori.

- 7) I lavori sono sottoposti a collaudo Tecnico Amministrativo e Contabile in corso d'opera in combinato disposto con quanto previsto dall' articolo 18 della presente convenzione.
- 8) Fanno eccezione le 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. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del proponente.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1) Gli operatori 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 esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:
 - A.1 strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo;
 - A.2 percorsi pedonali;
 - 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 fino a recapito in collettori pubblici esistenti o in pozzi perdenti idonei allo smaltimento nel sottosuolo questi compresi;
 - C.3 allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - D.1 rete idrica per l' acqua potabile;
 - 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;
 - G.1 rete di telefonica fissa;
 - H. spazi a verde
 - I. segnaletica stradale.
- 2) Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite così come da indicazioni che saranno impartite, oltre che dal Comune, anche da parte di tutti enti gestori dei sottoservizi e dagli enti competenti in genere.
- 3) 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 decreto legislativo 11 aprile 2006 n. 152 e s.m.i., nonché delle altre norme da questo richiamate.

- 4) Gli operatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo e le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 7:
- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico;
 - b) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
 - c) allacciamenti e potenziamenti dei pubblici servizi afferenti alla nuova edificazione.

- 5) Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

STRADE RESIDENZIALI PUBBLICHE

Previo sbancamento, la massiciata dovrà essere costituita con sottofondo di mistone naturale di cava dello spessore medio di cm. 40; successivamente si dovrà provvedere alla bitumatura costituita da tout-venant dello spessore compreso di cm 8 e da un manto di usura dello spessore di cm. 3. I marciapiedi dovranno essere formati con sottofondo di mistone di cava opportunamente rullato, con sovrastante pavimentazione in autobloccante. I bordi di contenimento del marciapiede e gli accessi carrali saranno in cornelle in granito.

SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

Dovranno essere predisposti in analogia a quanto prescritto per la massiciata e le asfaltature delle strade.

DELIMITAZIONE LOTTI

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 alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà degli Operatori e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi

pubblici o di uso pubblico.

FOGNATURA

Le previsioni per la rete di fognatura consistono nella realizzazione a cura e spese degli Operatori delle condotte secondo quanto indicato nelle tavole allegate; esse saranno dotate di pozzetti d'ispezione in calcestruzzo di cemento con chiusini ciechi in ghisa (tipo D400 per carico pesante). Sarà completata di caditoie prefabbricate con chiusini forati in ghisa (tipo D400 per carico pesante) per la raccolta delle acque piovane stradali.

Le acque bianche delle aree edificabili e/o degli edifici verranno disperse in sottosuolo mediante pozzi perdenti collegati alla rete di fognatura con un tubo di troppo pieno per garanzia negli eventi eccezionali e comunque nel rispetto delle regolamentazioni vigenti nel merito dell'invarianza idraulica.

Le opere dovranno essere sostenute da tutte le necessarie calcolazioni e schemi subordinati all'acquisizione del parere positivo da parte degli organi competenti.

Le opere nel loro complesso saranno comunque da eseguire nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Ente gestore (Uniacque s.p.a.)

RETE IDRICA

La rete idrica verrà realizzata come da schema indicato nelle tavole di P.L.. e da quanto indicato dall'ente gestore dell'impianto.

RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE

L'impianto di pubblica illuminazione sarà eseguito a totale cura e spesa degli Operatori preve necessarie intese con la società che gestisce gli impianti pubblici comunali. L'opera comprenderà, inoltre, i relativi pozzetti in c.a. di dimensioni idonee e chiusino in ghisa posti in corrispondenza delle derivazioni della linea e degli allacciamenti. La distribuzione dell'energia elettrica avverrà tramite canalizzazione interrata con tubi in polivinile rivestiti in calcestruzzo.

L'Amministrazione Comunale, tramite il tecnico incaricato, potrà anche dettare direttamente disposizioni in merito, stabilendo le caratteristiche dell'impianto per armonizzarlo all'esistente. Il consumo di energia elettrica e la manutenzione dell'impianto saranno a carico del Comune dopo la presa in consegna dell'impianto stesso, previo regolare collaudo e prova di funzionamento.

La rete di distribuzione energia elettrica alle nuove utenze sarà eseguita d'intesa e in sintonia con l'Enel. Farà capo agli Operatori la realizzazione di una cabina di trasformazione giudicata necessaria dalla medesima società già nell'ambito dei contatti per la predisposizione del Piano.

RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

Gli Operatori provvederanno a loro totale cura e spesa alla realizzazione delle

condutture di distribuzione, previa necessaria intesa con la ditta concessionaria, in modo da poter essere allacciati alla rete principale.

RETE TELEFONICA

La rete telefonica sarà eseguita a totale cura e spesa degli Operatori secondo le prescrizioni fornite dal soggetto gestore per quanto riguarda le modalità esecutive.

Gli Operatori si obbligano ad assumersi a propria cura e spese quelle opere occorrenti, necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi con obbligo di procedere a richiedere ed ottenere autorizzazioni degli Enti proprietari o gestori. La predisposizione della canalizzazione per la rete telefonica avverrà mediante canalizzazione interrata con tubi in PVC o cemento rivestiti in calcestruzzo, completa di pozzetti in calcestruzzo e relativi tombini in ghisa pesante. L'opera dovrà rispettare gli schemi di progetto.

- 6) Le parti danno atto che, secondo quanto risulta dal computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo ed alla presente convenzione, la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione comporta un costo complessivo di Euro 1.291.515,17 (unmilione duecentonovantunomilacinquecentoquindicivirgoladiciassette) di cui Euro 1.122.293,54 (unmilione centoventiduemiladuecentonovantatrevirgolacinquantaquattro) di urbanizzazione primaria ed Euro 169.221,63 (centosessantanovemiladuecentoventunovirgolasessantatre) di urbanizzazione secondaria. Pur esterni alla perimetrazione del Piano Attuativo nella cifra sono compresi la sistemazione del raccordo stradale sulla via Murere e Bettolino e la predisposizione di n° 10 posti auto in prosecuzione alla via Cascina Maffeis che vengono conteggiati a soddisfacimento delle dotazioni di carico urbanistico.

La realizzazione delle opere per l'importo di Euro 1.122.293,54 (unmilione centoventiduemiladuecentonovantatrevirgolacinquantaquattro) andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti il rilascio dei titoli abilitativi.

La restante parte di importo Euro 169.221,63 (centosessantanovemiladuecentoventunovirgolasessantatre) a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria in quota parte sul volume/src assegnato ai singoli lotti, essendo riferita ad interventi rientranti in tale categoria di obbligazioni.

Se l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra indicato risulta superiore a quello per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fissati dalla deliberazione di Consiglio Comunale vigente all'atto del rilascio del titolo abilitativo, quale contributo dovuto per il rilascio del permesso di costruire (o presentazione di altro idoneo titolo abilitativo), nulla deve essere monetizzato agli Operatori a saldo per le suddette obbligazioni. In caso contrario, ove la realizzazione delle opere comporti un valore inferiore agli oneri previsti per le urbanizzazioni primarie e secondarie calcolati ai sensi dell'art. 44 della L.R. 12/2005, è corrisposta al Comune la differenza – ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera b della L.R. 12/2005 e s.m.i.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (SERVIZI DESTINATI ALLA

MOBILITA' DOLCE e AREA VERDE DESTINATA A PARCO PUBBLICO)

- 1) Lo strumento urbanistico generale prevede nel comparto la realizzazione di opere per la mobilità dolce con cessione anche del relativo sedime a scomputo del contributo a costruire afferente la quota degli oneri di urbanizzazione secondaria od a compensazione volumetrica (art. 32, cc. 3 e 6 PdR). In alternativa a detto istituto compensativo, gli spazi per la mobilità dolce da cedere gratuitamente costituiranno ulteriore dotazione di spazi per servizi a compendio della generale dotazione standard richiesti dal Piano Attuativo di cui al successivo art. 9.
- 2) Gli Operatori, in relazione a detta cessione di aree, assumono a propria cura e spese l'onere della esecuzione delle opere per la mobilità dolce (pista ciclopedonale), così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, il cui costo risulta dal computo metrico estimativo allegato alla relazione del Piano Attuativo pari ad Euro 135.275,30 (centotrentacinquemiladuecentosettantacinquevirgolatrenta); detto importo andrà a scomputo parziale del contributo a costruire afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria.
- 3) Alla somma di cui al punto 2 andrà aggiunto a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria anche il costo per la realizzazione e l'attrezzatura della porzione di area verde destinata a parco pubblico individuata dal PGT a servizio del territorio per un importo di Euro 33.946,33 (trentatremilanovecentoquarantaseivirgolatrentatre) fino al raggiungimento della quota massima di cui all'art. 6, facente parte delle opere di urbanizzazione secondaria indicate al punto 6 dell'articolo precedente che ammontano complessivamente ad Euro 169.221,63 (centosessantannovemiladuecentoventunovirgolasessantatre).

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

- 1) Le opere relative alle reti enel, gas, acqua, telecomunicazione, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.
- 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.
- 3) Per quanto attiene le opere di cui al precedente punto 1, gli operatori provvedono a richiedere entro 90 giorni 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. Gli operatori 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) Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 12 sono ridotte di conseguenza ai sensi dei disposti dell'art. 14 comma 3.
- 5) Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
- 6) Restano in ogni caso a carico degli operatori, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi operatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PIANO ATTUATIVO

Gli Operatori provvederanno ad eseguire a proprio totale carico le opere stradali complete di servizi e sottoservizi necessarie al collegamento viario della porzione nord del Piano Attuativo con la Via Murere e Bettolino previa acquisizione della completa disponibilità del sedime da parte dell'Amministrazione Comunale, ove non fosse già di proprietà pubblica, nonché la sistemazione e l'attrezzatura all'uso convenuto dei mappali comunali 2104 e 2105 ubicati sulla prosecuzione dell'attuale via Cascina Maffeis.

L'esecuzione avverrà contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.A.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

- 1) Risultano estranee al regime convenzionale, e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive degli operatori a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - 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, da chiudere con cancello o con sbarra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli

stessi;

- 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 dell'ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 bis – COSTO DI COSTRUZIONE

Il rilascio dei titoli abilitativi a costruire è in ogni caso subordinato alla corresponsione del contributo per Costo di costruzione cui, rispetto alla legge regionale n. 31 del 2014, ai sensi dell'art. 5 comma 10, dovrà essere applicata la maggiorazione del 5% (per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto) in quanto l'intervento è considerato all'interno del tessuto urbano consolidato, fatti salvi nuovi dispositivi normativi.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

La Src realizzabile nell'ambito del Piano Attuativo è di mq. 9.637,570 corrispondenti ad una volumetria teorica complessiva di mc. 33.731,494.

Ai sensi del Piano dei Servizi unito al vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono così quantificate:

S1. Aree per servizi pubblici

mq $33.731,494/100 \times 18 =$ mq 6.071,669

mq $33.731,494/150 \times 3 =$ mq 674,630

mq $36.490,234 \times 0.05 =$ mq 1.824,512

Dotazione complessiva richiesta : mq 8.570,811

S2. Aree per servizi pubblici reperite

mq 2.833,539 Sistema della mobilità dolce

mq 1.493,926 Parcheggio pubblico

mq 3.448,030 Verde pubblico

cui si aggiungono mq. 818,893 per 62 posti auto a lato strada per il soddisfacimento del carico urbanistico.

Dotazione complessiva spazi per servizi reperita: mq 8.594,388, superiore a quanto richiesto dal PdS.

A tal proposito si precisa che

- il CU destinato a consolidare il sistema della sosta è soddisfatto nei limiti del Piano dei Servizi in quanto, in presenza di densità fondiaria $D_f = 0,924$ il CU è pari a n. 1 posto auto; la dotazione complessiva di sosta è di n. 113 posti auto pubblici;

- la realizzazione del verde di arredo è garantita in misura superiore a quanto richiesto dal Piano dei Servizi (3 mq per ogni 150 mc di edificazione).

ART. 12 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono reperite direttamente nella misura di mq 8.594,388 superiore di mq. 23,577 alla superficie dovuta per servizi pubblici e mitigazione ambientale.

Nulla è quindi dovuto dagli operatori per monetizzazione di aree mancanti.

ART. 13 - OBBLIGHI PARTICOLARI

Gli operatori si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del Piano Attuativo.

ART. 14 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 1) L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dagli operatori comprensive degli oneri accessori, ammonta a Euro 1.291.515,17 (unmilione duecentonovantunmilacinquecentoquindici virgola diciassette), come risulta dal quadro economico integrante il progetto 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, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale), così ripartito:
 - a) opere di urbanizzazione primaria: Euro 1.122.293,54 (unmilione centoventidue miladuecentonovantatre virgola cinquantaquattro);
 - b) opere di urbanizzazione secondaria : Euro 169.221,63 (centosessantanove miladuecentoventuno virgola sessantatre).
- 2) A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, gli operatori prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante idonee fidejussioni ~~unica idonea fideiussione~~ n. in data emessa ~~e~~ dal medesimo (primario istituto di credito o primaria compagnia assicurativa) per Euro 1.291.515,17 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7. Si conviene che il citato importo della fideiussione deve essere corrispondentemente adeguato, per la differenza, al maggiore importo che dovesse eventualmente risultare per le opere di urbanizzazione dal quadro economico del progetto esecutivo.

- 3) La garanzia può essere gradualmente ridotta in ragione dell'esecuzione delle opere, su assenso del collaudatore che ne accerta lo stato di avanzamento, purché accettate dall'Amministrazione Comunale. La garanzia non può tuttavia essere totalmente estinta se non previo favorevole collaudo tecnico amministrativo e contabile di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.
- 4) La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso gli operatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
- 5) Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di 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, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree.
- 6) La garanzia si estingue per il 90% (novanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo definitivo favorevole, si estingue per la parte rimanente del 10% (dieci per cento) una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti degli operatori o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole.
- 7) L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 14, comma 3. 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 definitivo, o eventualmente dei collaudi parziali, dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.
- 8) Gli operatori si assumono altresì tutti i rischi di esecuzione ed assumono altresì ogni responsabilità per i danni a persone, cose o animali, sia per quanto riguarda quelli ai dipendenti e ai materiali di proprietà loro o delle loro imprese appaltatrici, sia per quelli che dovessero arrecare a terzi in conseguenza dell'esecuzione dei lavori e delle attività connesse, sia per quelli comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura degli operatori di cui all'articolo 19, comma 1, sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo. Gli operatori assumono altresì la responsabilità per i danni subiti dal Comune di Azzano San Paolo a causa del

danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori. Gli operatori rispondono direttamente anche dei danni imputabili alle imprese appaltatrici, intervenendo altresì nei giudizi e/o assumendo la gestione della lite, nonché di tutti gli aspetti conseguenti ai lavori affidati, sollevando il Comune da ogni responsabilità.

Gli operatori hanno stipulato a tale scopo ~~o faranno stipulare all'impresa esecutrice delle Opere di urbanizzazione primarie e secondarie prima dell'aggiudicazione definitiva~~, un'assicurazione che tenga indenne il Comune di Azzano San Paolo da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati e che prevede altresì la copertura assicurativa per responsabilità civile verso terzi, che decorre dalla data di stipula ~~dell'assicurazione stessa della presente convenzione~~ e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo definitivo, ~~con idonea polizza assicurativa n. _____ rilasciata in data _____ e con scadenza _____ (pari alla durata decennale della presente convenzione) dalla Compagnia assicurativa _____, Agenzia di _____.~~

Le franchigie o scoperti eventualmente previsti nella suindicata polizza assicurativa non sono in alcun caso opponibili all'Amministrazione comunale.

Tutte le garanzie di cui sopra, prestate dagli operatori, coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese appaltatrici o subappaltatrici.

ART. 15 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- 1) Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione previo ottenimento del titolo edilizio autorizzativo inerente la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione gli operatori possono presentare le istanze edilizie 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 titoli edilizi, 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 s.m.i. e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., con le modalità e nella misura in vigore al momento della presentazione dell'istanza edilizia/rilascio del titolo edilizio autorizzativo.

E' sempre dovuta, e non posta a scomputo delle opere di urbanizzazione, la maggiorazione prevista dal citato art. 43, che prevede che gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto per come indicato nella cartografia regionale sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, pari al 5% così come determinato con deliberazioni di Giunta Comunale n. 247/2014 e 6/2017.

- 3) Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione primaria, determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto di quanto indicato nell'ultimo periodo dell'art. 6 della presente convenzione.
- 4) Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo definitivo, o eventualmente dei collaudi parziali, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al predetto comma 3 è sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio", essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 14, comma 7.

ART. 16 - VARIANTI

- 1) Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., 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 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:
 - l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto senza pareti finestrate, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada, e del relativo regolamento di attuazione, e della normativa comunale;
 - la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi.

- potranno essere assentite varianti minori in ordine alla viabilità, disposizione di parcheggi, del verde pubblico e viabilità minore, mantenendo comunque inalterati i parametri edilizi di cui al comma 1;

- 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, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 17, 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 varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo quanto diversamente disposto del Comune.

ART. 17 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

- 1) Qualora su parte dell'area siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione di istanze edilizie 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 di Attuazione.
- 2) E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., quando consentito, previa determinazione della somma da versare.
- 3) Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore degli operatori, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
- 4) Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 18 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

- 1) Preventivamente al deposito dell'istanza finalizzata all'ottenimento del titolo edilizio autorizzativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione i soggetti attuatori chiederanno al Comune la nomina del Tecnico a cui sarà affidato l'incarico di "Validazione del progetto esecutivo e Collaudo Tecnico Amministrativo e Contabile in corso d'opera".
- 2) Il compenso professionale comprensivo di ogni onere (Spese – CNPAIA – IVA) sarà a totale carico degli operatori, obbligati in solido, e dovrà essere stabilito assumendo quale importo base quello riferito all'applicazione della tariffa professionale vigente all'atto dell'affidamento dell'incarico;
- 3) L'incarico sarà affidato da parte dell'Amministrazione Comunale nel rispetto del Codice dei contratti;
- 4) Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, tutti gli operatori – nessuno escluso – presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese degli operatori.
- 5) Il pagamento del collaudo potrà avvenire per stati di avanzamento lavori e sarà stabilito nei modi e nei termini di cui al disciplinare d'incarico che sarà sottoscritto con il Collaudatore stesso, disciplinare che gli operatori dichiarano di accettare fin d'ora.
- 6) Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo definitivo entro tre 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 definitivo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
- 7) Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità sia della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione sia – ove necessari – dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida agli operatori, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a integrali spese degli operatori.
- 8) 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 degli operatori o aventi causa o comunque a loro favore . In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1 del presente articolo, fermo restando che il maggior onere del collaudo parziale rimane a completo carico degli operatori, o aventi causa, obbligati in via solidale Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo.

ART. 19 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

- 1) Le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli precedenti sono cedute in forma gratuita al Comune all'atto di sottoscrizione della presente convenzione ma le opere, ed ogni adempimento ed onere conseguente (manutenzioni, ecc.), resteranno a completo carico degli operatori ed aventi causa sino al completamento delle fasi di collaudo definitivo.
- 2) Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella Tavola 5 del Piano Attuativo e nella planimetria allegata sotto la lettera A) alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, previa approvazione e sottoscrizione della stessa da tutte le parti, come segue:
 - a) aree cedute gratuitamente al Comune per strade e marciapiedi, per mq 7.063,950
 - b) aree per parcheggi di standard urbanistici per mq 1.493,926
 - c) aree per ulteriori parcheggi di carico urbanistico per mq 818,893;
 - d) aree verdi dedicate a percorsi morbidi ciclo pedonali per mq 2.833,539;
 - e) aree verdi dedicate a parco e/o giardino pubblico per mq 3.448,030;per complessivi mq 15.658,338.
- 3) Contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione vengono ceduti al Comune, da parte della impresa Residence 90 s.r.l., ulteriori mq 65,00 di cui al mappale 3374 sub 8, esterni al perimetro del Piano Attuativo, per la realizzazione del collegamento viario con la via Murere e Bettolino.
- 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 il proponente possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
- 5) Gli operatori 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 o per altri motivi; allo stesso fine gli operatori assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti, atti notarili, comprese tutte le spese, diritti e tributi.

ART. 20 - 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 degli operatori fino all'approvazione del collaudo finale definitivo, **anche per singola tipologia/categoria di lavori o opere.**
- 2) Gli interventi necessari alla demolizione, alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate, o in altro modo manomesse dagli operatori, o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati devono essere effettuati tempestivamente a cura e spese degli operatori o

loro aventi causa a qualsiasi titolo. Ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali e non, per tali interventi il Comune può avvalersi anche delle suindicate garanzie.

- 3) In caso di collaudo parziale di cui all'articolo 18, comma 8, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata rimane a completo carico degli operatori o aventi causa, obbligati in via solidale.
- 4) Fino all'approvazione del collaudo definitivo, gli Operatori e loro aventi causa devono curare l'uso delle opere di urbanizzazione 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 provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata.
- 5) Fino all'approvazione del collaudo definitivo, resta in carico agli Operatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e relative aree siano già di proprietà del Comune.

ART. 21 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

- 1) Il progetto di piano attuativo è composto da:

1	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 1	Estratto Aerofotogrammetrico - Estratto P.G.T. – P.D.R. Approvato - Estratto P.G.T. – P.D.R. Variante – Estratto mappa
2	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 2	Raffronto tra le indicazioni del PGT e quelle di variante introdotte dal Piano Attuativo
3	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 3	Rilievo dello stato di fatto – dimostrazione e calcolo superficie territoriale (St) – dimostrazione e calcolo superficie di partecipazione dei singoli lottizzanti
4	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 4	Esatta identificazione della perimetrazione del P.A. in corrispondenza di via Cascina Maffeis e dell'innesto della via S. Agostino su via Murere e Bettolino con raffronto tra situazione reale, situazione catastale, rilevamenti in sito e indicazioni comunali
5	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	B – Approfondimenti specialistici specifici
6	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	C - Indicazione per la qualità degli interventi edilizi
7	Prot. n. 16166/2015 Prot. n. 14350/2018	Documento	D – Schema di convenzione
8	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	E – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

9	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	F – Scheda urbanistica
10	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	H – documentazione fotografica
11	Prot. n. 3933 del 16/03/2016	Documento	Valutazione di impatto paesistico
12	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 5	Planimetria generale di piano – identificazione aree funzionali – conteggio superfici urbanistiche - planimetria aree in cessione
13	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 6	Linee di massimo inviluppo - conteggio e ripartizione della src edificabile massima - schema piani volumetrico degli edifici tipo – sezione tipo dei nuovi fabbricati
14	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 7	Planimetria generale con: schema acque bianche - schema acque nere - profili longitudinali delle strade in progetto
15	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 8	Planimetria generale con: schemi delle reti dei sottoservizi: progetto illuminazione pubblica – progetto rete Enel
16	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 9	Planimetria generale con: schemi delle reti dei sottoservizi: progetto rete distribuzione gas – progetto rete idrica – progetto rete telecomunicazione
17	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Documento	A – Relazione tecnica e titolo di proprietà

- 2) Il piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e i proponenti, 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 convenzione, dandosi per letti, ben conosciuti ed approvati da tutte le Parti.
- 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 cartacee degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 22 - SPESE

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 pubblicazione della variante al P.G.T. e 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 degli Operatori del comparto soggetto a P.A.

ART. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

- 1) Gli Operatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
- 2) Gli Operatori 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; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:
 - a) l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;
 - b) *“Per quanto attiene il trasferimento di beni immobili interni al Piano Attuativo nel merito del regime fiscale, applicazione imposta di registro e bolli si procederà nei termini e modi previsti dalla normativa vigente all'atto della sua sottoscrizione”*

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Gli Operatori
Sig.ra Luponi Fulvia
Sig.ra Luponi Delia
Sig.ra Belotti Giuseppina
Sig.ra Luponi Margherita
Sig.ra Lozza Annunciata
Sig. Lozza Daniele
Sig. Lozza Virgilio
Sig. Lozza Luigi
Sig. Armanni Luigi
Sig. Armanni Eugenio

Per il Comune
Il Responsabile del Settore
Servizi Tecnici
(_____)

Sig. Morlacchi Lucio
Sig. Battaglia Armando
Sig.ra Brocca Antonietta

Immobiliare Residence 90 s.r.l.
Arch. Seminati Emilio