

COMUNE DI PORTO MANTOVANO



Committente :	FUTUREDIL MANTOVA S.R.L.	FUTUREDIL MANTOVA S.R.L. Via F.lli S. 9 PORTO MANTOVANO (MN) Cod. Fisc. 01901090200
<b style="color: red;">AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.T. 006 sito in via Kennedy / via Verdi localita' S. Antonio		File GB0022143Prj Data MARZO 2013
Elaborato :	SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA	Scala : Prat. n° Tav. n°
Comune	Porto Mantovano	Provincia Mantova <div style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">D</div>
STUDIO TECNICO	Dott. Ing. GIANLUCA FERRARI via G. Marangoni n. 7 - MANTOVA - tel. 0376 / 322148 - fax 0376 / 320431 e-mail: sferrari gianluca@libero.it Geom. FRANCESCO ROSA via Montanara Sud n. 14 - Campitello di Marcaria MANTOVA - tel. 0376 / 967062	
Si fa divieto di riprodurre e / o utilizzare i presenti elaborati in assenza del permesso scritto da parte degli intestatari, ai sensi della legge sui diritti d' autore 22/04/41 n. 633 G.U. 16/07/41 n. 166		



CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO AT 006 DENOMINATO P.A. "IPPOCRATE"

Nell'anno duemilatredecim, addi _____ del mese di _____ (___/___/2013),
avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor _____,
notaio in _____.

Si sono costituiti i Signori:

- **Nobis Egidio**, nato a Roverbella (MN) il 18/06/1953, residente a Roverbella (MN) in Via A. Volta n. 13, C.F.: NBS GDE 53H18 A604E, in qualità di Legale Rappresentante della Società "Futuredil Mantova" S.r.l. con sede in Via Picasso n. 6 – Porto Mantovano (MN), C.F./P.IVA: 0199109 020 8, soggetto nel seguito del presente Atto denominato semplicemente "Lottizzante", da una parte;

e la Sig.ra **Rosanna Moffa**, nata a _____ il ___/___/___, in qualità di Responsabile del Settore Gestione Territorio del Comune di Porto Mantovano (MN), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 3, comma 2, del Decreto Legislativo 3 febbraio 1993, n. 267, allo scopo autorizzato con Atto del Sindaco n. _____ in data ___/___/___ ai sensi dell'art. 50, comma 10, del citato Decreto Legislativo, nel seguito del presente Atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte,

P R E M E S S O

A) che il sopraindicato intervenuto proprietario Lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate, anche a seguito dei seguenti atti di trasferimento, atto di compravendita in data ___/___/___ n. _____ di Rep. con il quale _____ vendeva alla Società "Futuredil Mantova" S.r.l. con sede in Via Picasso n. 6 – Porto Mantovano (MN) ad autentica _____ Notaio in _____ (___), registrato a _____ il dì _____ n. _____ serie ___ e trascritto a Mantova il ___/___/___ al n. R.G. _____ e n. R.P. _____ e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che dagli elaborati illustrativi del Piano Attuativo le aree interessate risultano quantificate, sulla base dei valori verificati presso l'Agenzia del Territorio, e riportati come segue:

▪ Superficie fondiaria	mq. 10019,00
▪ Superficie verde da cedere gratuitamente	mq. 1346,00
▪ Superficie a parcheggi interni al Comparto da cedere gratuitamente	mq. 2089,00
▪ Superficie strada da cedere e realizzare a cura di Lottizzante	mq. 1126,00
▪ Superficie territoriale	<u>mq. 14580,00</u>
▪ Superficie a parcheggi esterni al Comparto da cedere gratuitamente	mq. 340,00

C) che con l'adozione ed approvazione del Piano Attuativo si è stabilito quanto segue:

1. Non è da considerarsi variante (ed è ammessa la stipula della convenzione senza particolari ulteriori procedure di approvazione), l'eventuale variazione dei valori dimensionali riportati negli elaborati progettuali (in quanto derivati da misurazione grafico-strumentale), accertata a seguito di frazionamento delle aree di cui al successivo punto 2, purché siano contenute entro il 2% di quanto originariamente previsto.

2. Le aree per opere di urbanizzazione primaria e standard, dovranno essere frazionate entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo e dalla sua efficacia e prima della stipula della convenzione e posati dei capisaldi di riferimento con termini inamovibili, rappresentati anche su apposita planimetria, con finalità di delimitare le aree edificabili, di uso pubblico e per la viabilità.
3. La stipula della convenzione dovrà essere effettuata entro 1 (un) mese dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo e dalla sua efficacia.

D) che le superfici definitive di cui alla convenzione, derivate a seguito del frazionamento catastale di cui alla precedente lett. C.2, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di Mantova in data ___/___/___ al numero _____, contenute nei limiti di cui al punto precedente (lett. C.1), sono identificate nel citato frazionamento, con i mappali _____ (al Fog. 9) ed hanno una superficie totale territoriale di mq. _____ e nel vigente Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione del C.C. n. 3 del 31 gennaio 2011, definitivamente approvato con Deliberazione del C.C. n. 56 del 18 luglio 2011 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 35 in data 31/08/2011, sono classificate come segue:

1. come "Ambito Residenziale di espansione a elevata densità" soggetto a Piano Attuativo (P.A.) all'interno del quale sono individuate le aree destinate all'edificazione, RESIDENZIALE: per una superficie di mq. _____ (Fog. 9 – Mapp. _____), TERZIARIO: per una superficie di mq. _____ (Fog. 9 – Mapp. _____);
 2. come "Ambito servizi alla residenza (verde pubblico – parcheggi)" per una superficie di mq. _____ (Fog. 9 – Mapp. _____);
 3. come zona bianca "Area per la viabilità" con destinazione a nuova strada di piano per una superficie di mq. _____ (Fog. 9 – Mapp. _____);
- con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, qui denominato "Piano Attuativo IPPOCRATE"; quanto dinanzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

F) che sull'area non insistono linee elettriche e non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che impediscano la realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità, **fatta eccezione per una servitù di passaggio di un tratto di fognatura comunale esistente e posta sul lato Nord del Mappale 46 in adiacenza ai Mappali 402 - 1010 (vedasi Tav. 4);**

G) che l'area del comparto è individuata nel P.G.T. vigente come specificato al precedente punto D) e tutti gli oneri di urbanizzazione e relativi collegamenti funzionali sono assunti in carico dai Lottizzante, senza spese per l'Amministrazione Comunale, con previsione anzi di esecuzione diretta delle opere d'urbanizzazione del P.A. e della monetizzazione delle aree standard dovute per legge, ma non previste e quindi non cedute al comune, per cui l'approvazione del P.A. assume valenza d'interesse pubblico per i servizi pubblici che derivano al quartiere dalla sua attuazione e per la messa a disposizione di aree residenziali e destinate all'uso pubblico secondo gli obiettivi prefissati dal Comune in sede di pianificazione urbanistica.

V I S T I

- A) La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 21996 del 14/12/2012 e successive integrazioni e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 2012/402/5;
- B) La Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ in data ___/___/___, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;
- C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;

- D) La Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ in data __/__/____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo;
- E) Il frazionamento catastale di cui alle premesse punto C.2 e D, con il quale sono stati determinati i valori dimensionali definitivi che risultano contenuti nei limiti consentiti ed identificate le aree con i Mappali _____ (del Foglio n. 9), per una superficie totale territoriale di mq. 14580,00 a cui va aggiunto il Mapp. 621 del Fog. 9 esterno al Comparto avente una superficie di mq. 340,00;
- C) L'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, l'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

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

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il Lottizzante è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo secondo le attribuzioni di cui in premessa. Qualora il Lottizzante proceda ad alienazione di aree interne al perimetro del presente Piano Attuativo, potrà eventualmente trasmettere agli acquirenti di singoli comparti (ma non di singoli lotti), gli obblighi di cui alla presente convenzione, salvo ovviamente la possibilità di trasmettere ai singoli acquirenti dei lotti il contributo di concessione (art. 43 della L.R. 11.03.2005 n. 12), di cui all'art. 12 co. 3; i Comparti non potranno avere comunque superficie inferiore *al 20% della superficie territoriale* e dovranno essere funzionali ed autosufficienti relativamente alle opere di urbanizzazione primaria ed in nessun caso ostacolare la regolarità e continuità dell'esecuzione delle stesse.
E' fatta salva la possibilità di alienazione di intere quote di proprietà.
Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Lottizzante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune; il Lottizzante ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo, resterà comunque solidamente responsabile verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.
3. In caso di trasferimento, fatto salvo quanto riportato al comma precedente, le garanzie già prestate dal Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'esecutività della delibera di approvazione definitiva del Piano Attuativo e dalla sua efficacia, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione e potranno essere derogati solo in caso d'impossibilità per intervenute difficoltà oggettive,

protrarsi dei tempi per acquisizione di pareri di Enti diversi o comunque per cause indipendenti dalla volontà o incuria del Lottizzante.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro 2 (due) mesi, per le prescritte approvazioni.

2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di **3 (tre) anni**, complete della pavimentazione bituminosa stradale.
L'esecuzione del tappettino d'usura, può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano Attuativo, ma in ogni caso, prima del passaggio delle aree da cedere al Comune.
3. Le opere di urbanizzazione in potenziamento e raccordo ai pubblici servizi esistenti, (reti fognature, acquedotto, gasdotto, elettrica e telefonica) da eseguirsi sulle strade pubbliche e/o di uso pubblico o private, come successivamente descritto, salvo diversi accordi; devono essere eseguite entro il termine massimo di **cui al comma precedente** per tutte le altre opere complete di ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi con la perfetta ripresa della pavimentazione bituminosa della via e dei tratti di marciapiede che saranno oggetto d'intervento ed le eventuali opere extra-Comparto. Al riguardo il Lottizzante avrà il diritto di chiedere che siano effettuati collaudi "parziali" delle opere previste nel P.A. ad un Tecnico incaricato dall'A.C. svincolando al contempo, tali opere dagli oneri di manutenzione, spese e dalla prevista fidejussione a garanzia di quanto eseguito e collaudato.
4. In considerazione che per buona parte l'area assoggettata a P.A. risulta già servita da strade urbanizzate (**Via Verdi e Via F.lli Kennedy**), potranno essere autorizzati e realizzati edifici all'interno del P.A. subito dopo la definitiva approvazione e autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.A. di cui al comma 2. Pertanto il Comune potrà rilasciare regolari Permessi di Costruire e/o autorizzazioni per D.I.A. tendenti alla realizzazione di nuovi edifici nel P.A. Sarà comunque vincolante il collaudo delle opere previste nel P.A. per poter ottenere l'agibilità degli immobili così edificati. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, in modo da assicurare sempre i servizi necessari agli edifici, sia in fase di costruzione sia al completamento degli stessi.
5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), nelle quantità previste dal progetto di P.A. in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque, previo il rispetto del termine di cui al comma 7, non oltre il termine di cui all'art. 17. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Lottizzante, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.
6. La proprietà delle opere di urbanizzazione di cui al comma 3, realizzate dal Lottizzante, è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, quando insistono su aree già di proprietà di quest'ultimo, mentre quando insistono su proprietà private, la cessione delle aree ed opere deve avvenire con le stesse clausole di cui al comma 5.
7. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e completati con inizio della procedura di cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie e attrezzature pubbliche (standard), **entro il termine massimo di 5 (cinque) anni.** Entro lo stesso termine il Lottizzante devono aver conseguito l'ottenimento delle concessioni edilizie per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo ed aver iniziato i lavori previsti da ciascuna singola concessione edilizia, o comunque, in caso d'impossibilità per intervenute difficoltà oggettive o cause indipendenti dalla volontà del Lottizzante, predisposto tutti gli allacci ai servizi pubblici di ogni lotto. La cessione delle aree deve essere conclusa, come previsto dal comma 5, entro i termini di cui all'art. 17 co. 1.

ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto di P.A., con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque

concordati tra le Parti in attuazione delle Deliberazioni Comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.P.R. 207/2010.

2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro i termini previsti dal precedente art. 3.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal Lottizzante, a propria cura e spese. In caso di mancato rispetto dei termini di cui al comma 1 dell'art. 3, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata al Lottizzante, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese esclusive del lottizzante, con ciò avvalendosi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), ultimo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005. In tal caso, il Lottizzante s'impegna sin d'ora a corrispondere al Comune, entro 15 giorni da ogni specifica richiesta, quanto determinato da quest'ultimo in relazione ai singoli pagamenti delle spese tecniche sostenute e documentate in atti ufficialmente approvati e facenti fede fino a querela di falso.
4. 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. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Lottizzante; esse sono individuate e disciplinate all'art. 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.
5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del Direttore dei Lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del D.P.R. n. 207 del 2010. Per quanto attiene ai disegni esecutivi, gli stessi dovranno essere forniti su supporto informatico, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale.
6. Le spese tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono a carico del Lottizzante.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione interne al Piano di Lottizzazione, come previsto dagli elaborati di piano e dalla presente convenzione, sono eseguite direttamente dal Lottizzante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo, di cui al precedente art. 4.
Le opere stesse, per tutta la lottizzazione, dovranno essere affidate dal Lottizzante nell'ambito di ogni categoria e tipologia di lavoro, ad un'unica ditta regolarmente iscritta alla C.C.I.A. ed in regola con gli oneri ed obblighi derivanti dalle disposizioni legislative e regolamentari sulla tutela, protezione, assicurazione, previdenza ed assistenza dei lavoratori e comunicate al Comune con dichiarazione di possesso dei requisiti richiesti.

Tutti gli erigendi fabbricati dovranno allacciarsi ai servizi previsti nel Comparto.

2. Il Lottizzante assume a proprio totale carico anche gli oneri per l'esecuzione, su suolo pubblico e/o privato esterno al Piano di Lottizzazione, delle opere di completamento e allacciamento del Comparto ai pubblici servizi. **In particolare verrà sistemata Via Verdi, dotandola di tutte le opere ed i sottoservizi mancanti e come opere compensative e perequative verranno eseguiti lavori di collegamento e completamento dell'incrocio tra Via F.lli Kennedy e Via Francesco II Gonzaga di cui al successivo art. 10. Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati di P.A. (Tav. 3b - 4 - 5 - 6 - 9 ed elab. B - C e G).**

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. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Lottizzante.
4. La direzione lavori dovrà essere unitaria per tutto il Comparto. Alle prestazioni della direzione lavori e delle altre figure professionali necessarie per dare esecuzione alle urbanizzazioni, si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Lottizzante assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto del Piano Attuativo che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'art. 4 e comunque nel pieno rispetto di norme specifiche vigenti all'epoca di esecuzione e di seguito descritte:

A. - Rete stradale e parcheggi; comprendono:

A.1 - strada veicolare, come prevista nel Piano di Attuazione;

A.2 - percorso ciclo-pedonale e marciapiede;

A.3 - spazi di sosta e di parcheggio;

Caratteristiche: la strada dovrà essere costruita secondo i progetti di cui al precedente articolo 4 e con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione Tecnica allegata al Piano Attuativo e nei documenti B, C e G ed elaborati grafici n. 3b-4-5-6 e 9.

Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi. Dovranno garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane e idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposite condutture interrato.

Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi. Dovranno garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane e idonea sistemazione dei servizi pubblici in apposite condutture interrato.

Il requisito dell'agibilità e sicurezza dovrà essere soddisfatto e mantenuto anche nel caso di apertura al pubblico transito delle strade prima della completa ultimazione delle opere.

B. - Fognature; comprendono:

B.1-fognature per acque nere;

B.2-fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

B.3-allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti, B.1 nelle reti di fognatura pubblica esistente e B.2 in collettori specifici idonei;

Caratteristiche: le fognature dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo 4, predisposte e dimensionate in modo da poter ricevere tutti gli scarichi dei realizzandi edifici e con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione tecnica allegata al Piano di Lottizzazione e nei documenti B, C e G e negli elaborati grafici n. 4 e 9.

Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi. Dovranno garantire un rapido deflusso delle acque reflue e piovane, stacchi per i lotti esclusivamente per le fognature nere e per i pozzetti laterali derivati da pozzetti ispezionabili posti sulle condutture.

Prima di attivare o lasciar attivare qualsiasi scarico di acque reflue nella fognatura, i Lottizzante si obbligano ad eseguire e produrre il collaudo parziale dell'opera.

C. - Reti acquedotto e gasdotto; comprendono:

C.1 - rete idrica per l'acqua potabile sulle strade del Piano Attuativo, con allaccio alla rete esistente;

C.2 - rete idrica per acqua non potabile da estendere alle strade del Piano Attuativo con alimentazione da pozzo in area verde pubblica che attinge nella falda superficiale. Le caratteristiche tecniche, funzionali idrauliche e relativi materiali saranno indicati dall'Amministrazione Comunale all'atto della stesura del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

C.3 – rete di distribuzione del gas metano con allaccio alla rete esistente;

Caratteristiche tecniche: le reti dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo 4, predisposte e dimensionate in modo da poter consentire gli allacci ed alimentazione dei realizzandi edifici e con le caratteristiche tecniche minime descritte nella Relazione tecnica allegata al Piano Attuativo nel documento C e negli elaborati n. 5 e 7. Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi, che dovranno conseguire il benessere dell' Ente gestore dei servizi del Comune di Porto Mantovano.

D. - Reti energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica e cablaggio; comprendono:

D.1-rete di distribuzione dell'energia elettrica con allaccio alla rete esistente;

D.2-eventuale cabina di trasformazione da media a bassa tensione, per la capacità occorrente;

D.3-rete di pubblica illuminazione completa di punti luce, con oneri e predisposizione di opere per l'alimentazione elettrica;

D.4-rete telefonica fissa con allaccio alla rete esistente;

D.5-cavidotto predisposto per rete di cablaggio telematica;

Caratteristiche tecniche: le reti dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo 4, predisposte e dimensionate in modo da poter consentire gli allacci ed alimentazione dei realizzandi edifici e con le caratteristiche tecniche che verranno prescritte dall'Ente Gestore. Fatto salvo quanto sopra, le caratteristiche di finitura saranno in ogni caso meglio definite e concordate in sede di presentazione dei progetti esecutivi, che dovranno conseguire il benessere degli enti interessati alla gestione. Dovranno comunque essere correttamente dimensionate per soddisfare le esigenze del Comparto, con potenzialità razionalmente distribuita e comprensive di ogni onere ed opera per rendere possibile le relative alimentazioni e regolare funzionamento. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dei Lottizzante o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

L'impianto di illuminazione pubblica, in particolare, dovrà prevedere accorgimenti e soluzioni tecniche finalizzate al risparmio energetico ed al contenimento dell'inquinamento luminoso, nel pieno rispetto della L.R. n. 17/ del 27/03/2000 e comunque vigenti all'epoca di esecuzione. La progettazione dell'impianto di Illuminazione Pubblica farà esplicito riferimento alle specifiche tecniche della Società "TEA Sei" sia in ordine ai sistemi illuminotecnici da adottare sia per quanto attiene la documentazione da produrre in sede progettuale ed in sede di collaudo.

Il Lottizzante è tenuto ad attivare la rete di pubblica illuminazione almeno per il tratto fino al lotto edificato e reso abitabile, e assicurare e mantenere in stato di sicurezza tutto il percorso che si intende aprire al transito. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del Lottizzante, fino alla ultimazione ed abitabilità di almeno il 50% della potenzialità edificatoria del Piano Attuativo.

Ad opera ultimata e previa presentazione da parte del Lottizzante del certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, l'impianto potrà essere preso in carico dal Comune mediante richiesta all'Enel di alimentazione e successiva assunzione in carico della manutenzione ordinaria per il funzionamento, mentre rimarrà a carico dei Lottizzante la manutenzione in buono stato e quella straordinaria fino alla consegna definitiva. Tutte le spese sono a carico del Lottizzante.

2. La strada di Piano prevista in progetto, si considera assoggettata a servizio di pubblico transito con l'allacciamento alle strade dei terreni lottizzati ed ovviamente del Piano Attuativo, potrà vedere il passaggio di autolinee di pubblico trasporto e dei privati cittadini anche prima della consegna definitiva al Comune, senza pagamento di contributi, compensi o indennizzi di sorta, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla viabilità prevista dallo strumento urbanistico generale vigente o di previsione. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada stessa. Sarà onere del Lottizzante mantenere in sicurezza la viabilità di Piano sino alla cessione della stessa al Comune.
3. Tutte le opere relative ai servizi di 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 comunque nel pieno rispetto di norme vigenti all'epoca di esecuzione.

4. 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 elettro-smog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
5. 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, nonché delle altre norme da questo richiamate e Leggi Regionali, in particolare la L.R. n. 62/85 sino alla L.R. del 24 marzo 2006 e più compiutamente ci si dovrà attenere a quanto indicato e finalizzato al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto del R.R. n. 2 del 24 marzo 2006.
6. Il Lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
 - a) per ogni servizio tecnologico, i Lottizzante dovranno prevedere o consentire almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto cui ogni erigendo fabbricato dovrà allacciarsi, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c) realizzazione, secondo quanto previsto negli elaborati 3/b - 4 - 6, della sistemazione della Strada Comunale Via Verdi per il tratto in adiacenza al P.A.; sistemazione che consiste nella realizzazione di tratti di marciapiedi mancanti e nel rifacimento della pavimentazione in conglomerato bituminoso spessore cm. 7+3;
 - d) piantumazione dei parcheggi come previsto negli elaborati tecnici allegati al P.A. con messa a dimora di piante/arbusti di specie autoctona previo accordi con il competente ufficio comunale, complete di impianto d'irrigazione a goccia collegato alla rete di pubblico acquedotto e comandato da centralina di programmazione;
 - e) nel corso dei lavori dovrà essere mantenuta la percorrenza della viabilità delle strade esistenti, eventuali e necessarie opere di taglio stradale dovranno essere preventivamente richieste e segnalate alla Polizia Locale e debitamente segnalate in loco, per consentire lo dei lavori in piena sicurezza e senza che vi possano essere interferenze tra i mezzi meccanici d'impresa ed i residenti.
7. 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 fondazione, in calcestruzzo armato o in prismi-cassero riempiti, collocato interamente sulla proprietà privata se ad essa confinante, ed all'interno dell'area verde destinata ad essere ceduta al patrimonio pubblico o all'uso pubblico, per le parti confinanti la pubblica via ed il confine del Piano; con dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza minima di 20 cm. Ed una altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita del marciapiede esterno di riferimento; tale muretto, che resta di proprietà dei Lottizzante, (nel caso di realizzo all'interno della proprietà) potrà essere, da questi, sopralzato per la realizzazione delle recinzioni delimitanti la proprietà privata (Sf).

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano di Governo del Territorio ed il presente Piano Attuativo prevedono nel Comparto la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione secondaria previste nel presente Piano Attuativo consistono nella realizzazione di parcheggi e di **spazi verdi che verranno ceduti al Comune o asserviti all'uso pubblico.**

Le opere di sistemazione verranno realizzate in concomitanza con la realizzazione del fabbricato previsto nell'area su cui sorgerà l'edificio avente destinazione terziaria ed avranno le seguenti caratteristiche: semina a prato e posa di piante ornamentali arbusti ed alto fusto di specie autoctona complete di impianto d'irrigazione a goccia collegato alla rete di pubblico acquedotto e comandato da centralina di programmazione, il tutto come indicato nella **Tav. 3b** e con le modalità da concordare con l'A.C. in sede di progetto esecutivo.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. La progettazione esecutiva e il collaudo delle opere di cui all'art. 5, che sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 4, comma 4, verranno curate dai medesimi.
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 comma 1, il Lottizzante provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento del comparto del Piano di Attuazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Lottizzante provvede 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 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.
5. Restano in ogni caso a carico del Lottizzante, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Lottizzante ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade private a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo, delimitate o meno da cancello o barra mobile, ma in ogni caso, prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico; NB: nel caso di eventuali chiusura con cancello e/o barra mobile, queste saranno collocate ad almeno 4,00 mt. dalla pubblica via;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
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 - OPERE DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

1. Il Lottizzante assume inoltre, a proprio totale carico, gli oneri per l'esecuzione delle opere definite di compensazione in conformità agli obiettivi strategici e specifici individuati dalle schede di progetto (PR_02) per l'AT in parola, dove tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e relativi collegamenti funzionali sono assunti in carico dal Lottizzante, senza spese per l'Amministrazione Comunale, con previsione anzi di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, così come meglio evidenziate negli elaborati G e Tav. 9 del progetto del Piano Attuativo e che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'art. 4.

2. Tali opere consistono nella realizzazione delle opere di collegamento delle piste ciclopedonali nei tratti viabilistici esistenti di Via F.lli Kennedy incrocio con Via Francesco II Gonzaga.
3. Le opere di cui al presente articolo devono essere ultimate entro il termine massimo di **1 (un) anno**, decorrente dall'esecutività della delibera di approvazione definitiva del Piano Attuativo e dalla sua efficacia, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

1. Con riferimento alla vigente normativa urbanistica in materia ed al Piano dei Servizi del P.G.T., le aree per servizi che competono al Piano Attuativo sono pari a 26,50 mq. per abitante teorico insediabile; in base alle risultanze del frazionamento di cui ai punti C.1 e C.2 delle premesse, sono così quantificate:

Destinazione Residenziale, Commerciale e Terziario	Superficie fondiaria (S.f.)	mq.	10019
	Volume edificabile	mc.	4200
	Abitanti teorici (Volumi / 150)	n.	28
	S.1/A Aree a standards <u>residenziali</u> (26,50 mq/ab)	mq.	740
	S.1/B Aree a standards <u>terziario</u> (100% SLP)		3000
	Aree a standards previste nel P.L.	mq.	3435
	Area a standard (park) di cessione fuori comparto (mapp. 621 del Fg. 9)	mq	340
TOTALE S2	Aree standard di cessione	mq	3775
TOTALE S3	Aree a standards da monetizzare	mq.	---

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio a seguito delle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo, all'interno di quest'ultimo e fuori comparto (mappale 640 del Fg. 9) sono reperite aree per servizi da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie netta totale di mq. 3.775 a fronte di mq. 3.740 (S1) prevista dalla scheda di progetto specifica per l'ambito.
3. La cessione delle aree dovrà avvenire a semplice richiesta del Comune e comunque entro il termine di cui all'art. 17.
4. Ai sensi dell'art. 3, secondo comma, lettera c), 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 che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o

comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a € (384.969,20+68.066,70) = € 453.035,90.= (diconsi euro quattrocentocinquantatremilatrentacinque/90, vedi importi in documenti C e G);
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, a cui deve aggiungersi l'importo previsto all'art. 10, con polizza fideiussoria bancaria/assicurativa n. _____ in data __/__/____ emessa da _____ per € _____ = (_____) con scadenza incondizionata fino ad almeno 12 mesi dopo la scadenza dei termini massimi prescritti per le obbligazioni convenzionali, fatto salvo quanto previsto al comma successivo.
3. La garanzia non può comunque essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera; su richiesta del Lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. Ad opere ultimate, il 25% (venticinque per cento) della garanzia come sopra prestata, sarà mantenuto quale malleveria per gli oneri residui attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione ed ogni altro obbligo conseguente.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del Lottizzante, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'art. 8 e tale circostanza sia adeguatamente documentata.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il Lottizzante è obbligato, secondo quanto attribuito in premessa, con i suoi 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.
6. Le clausole di cui al primo periodo del presente comma dovranno essere trascritte preventivamente sulla polizza.
7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, ancorché indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Lottizzante di cui all'art. 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Il Lottizzante, inoltre, si obbliga:

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

ART. 13 - ATTI ABILITATIVI ALL'EDIFICAZIONE

1. Dopo la registrazione a trascrizione della convenzione e verificata l'esistenza dei presupposti richiesti dalla presente, gli aventi diritto possono presentare Istanza ovvero Denuncia all'edificazione (P.d.C./D.I.A.), corredata degli atti richiesti al punto successivo, per l'edificazione dei lotti in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché del Piano Attuativo, con particolare riguardo alle Norme di Attuazione di quest'ultimo ed alle clausole della presente.
2. Il rilascio degli atti abilitativi per l'edificazione dei singoli lotti, è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (si rammenta che per buona parte del P.A. la viabilità è già in essere) o quantomeno delle opere relative alla viabilità e transitabilità della strada interna al Comparto, come descritto al – co.2 – dell'art. 3 ed all'impegno scritto del Lottizzante di esecuzione delle opere di completamento contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione, comunque prima dell'ultimazione degli edifici, in modo che gli stessi possano fruire di tutti i servizi previsti in totale regolarità e sicurezza, come previsto all'art. 5, ed assunzione di ogni responsabilità in relazione al fatto che in mancanza di tutte le opere di urbanizzazione e delle certificazioni sul verificato stato di regolarità e sicurezza delle stesse, non sarà possibile il rilascio del certificato di abitabilità.
3. Il rilascio delle concessioni è subordinato al pagamento del contributo di concessione di cui all'art. 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

Al riguardo si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria determinati per i singoli atti abilitativi ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già ampiamente assolti con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria pari a **€uro 384.969,20.= (come da computo di cui al documento C), nettamente superiore all'importo risultante dall'applicazione delle aliquote unitarie vigenti rapportate alla cubatura delle costruzioni residenziali realizzabili (mc. 4200 x €/mc. 4,80) = €uro 20.160,00.= ed alla superficie lorda pavimentata degli edifici adibiti ad attività terziaria realizzabili (mq. 3000 x €/mq. 21,23) = €uro 63.690,00.= per complessivi €uro (20.160,00+63.690,00) = €uro 83.850,00.=** Dovranno invece essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura in vigore al momento del rilascio del P.d.C. ovvero efficacia del titolo in caso di D.I.A. ed il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48 della legge regionale 12/2005.

ART. 14 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al Regolamento Edilizio e, in particolare, alle Norme di Attuazione del Piano Attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano Attuativo, purché rientranti nelle tipologie ammesse dalle N.T.A. vigenti per la zona interessata e sempre nel rispetto delle distanze legali e di quanto ammesso nelle N.T.A. di Piano;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'art. 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e di quanto previsto e concesso nelle N.T.A. di Piano;

- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano Attuativo, ferma restando il numero e la dimensione, il tutto nel rispetto della disciplina del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, **fatta salva la non modificabilità della conformazione e della variazione in riduzione delle aree destinate a parcheggio, da dimostrarsi in sede di presentazione dei progetti;**
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti, **fatta salva la non modificabilità della conformazione e della variazione in riduzione delle aree destinate a parcheggio, da dimostrarsi in sede di presentazione dei progetti;**
 - e) lo spostamento, soppressione o nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con variazione del numero di questi ultimi, **fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e della variazione in riduzione delle aree destinate all'uso pubblico.**
3. L'Indice Fondiario medio per la residenza, pari a 1,639 mc/mq. e di 1,536 per il terziario, indicato negli elaborati di P.A., andrà verificato nell'intero Comparto: ogni singolo lotto potrà avere un (If) minimo di 1,00 mc/mq e massimo di 1,90 mc/mq. Il Lottizzante dovrà indicare nella richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica e nell'Atto di vendita l'Indice Fondiario stabilito. A tale riguardo le richieste di Certificato di Destinazione Urbanistica dovranno essere corredate, a supporto dell'If scelto, dalla dimostrazione planivolumetrica sviluppata sull'intero Comparto.
 4. 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.
 5. Fatto salvo quanto sopra e quanto previsto all'art. 14, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Attuazione, che tenga conto di quanto già realizzato.
 6. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune o da dimostrate difficoltà oggettive intervenute ed estranee alla volontà dei componenti e loro aventi causa.

ART. 15 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Attuazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine (residenziale, commerciale e terziario), in sede di rilascio della relativa concessione edilizia sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici. Specificatamente la superficie a parcheggio funzionale all'attività medesima dovrà essere definita quantitativamente applicando i criteri utilizzati nel Piano dei Servizi a conguaglio degli standard previsti in P.A.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, nonché delle Norme Generali per l'attuazione del Piano dei Servizi (PS_01), purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'art. 10 della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'Indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'Indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione Europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del lottizzante, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal

Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o ultimati, che siano richiesti prima della scadenza della presente convenzione.

ART. 16 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità ai progetti esecutivi presentati e sotto la direzione lavori di tecnici specializzati. Il collaudo avverrà in corso d'opera con incarico a tecnico abilitato indicato dal Comune ed a spese del Lottizzante, che ne deve, all'occorrenza, anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Il Lottizzante ed il Direttore dei lavori sono tenuti a fornire, al tecnico collaudatore, tutti gli elaborati, prove, verifiche dei materiali e comunque tutte le informazioni necessarie per la completa conoscenza dello svolgimento dei lavori. Saranno consentiti collaudi parziali, per opere complete a conferma ed in ottemperanza delle tempistiche indicate nell'art. 3.
2. Il collaudo delle opere di collettamento dei reflui (fognatura acque nere e meteoriche) dovrà essere effettuato mediante "collaudo visivo" (video-ispezione completa con speciali telecamere montate su carri robotizzati) e con "prova di tenuta" degli impianti realizzati.
3. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione con attestato di regolare esecuzione e conformità ai progetti presentati a firma del tecnico Direttore dei Lavori; i collaudi progressivi delle opere confluiscono nel collaudo generale tecnico-amministrativo sui lavori ed opera nel complesso, con verifica della rispondenza alle norme tecniche, urbanistiche, contabili e funzionali che la normativa vigente richiede, da parte del tecnico incaricato di cui al comma 1 e a spese del Lottizzante che ne deve all'occorrenza anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa.
4. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro 1 (un) mese dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e concluso ed approvato entro 3 (tre) mesi dall'inizio. In ogni caso il Lottizzante è tenuto a prestare a favore del Comune, per le opere e manufatti, una garanzia ed ottemperare agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 c.c.
5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del Lottizzante ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, 2 e 3.
6. Ad ogni collaudo parziale effettuato il Lottizzante potrà richiedere la riduzione della fidejussione di garanzia data al Comune per un importo pari al valore delle opere collaudate.

ART. 17 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche nelle quantità previste dal P.A. e dall'art. 9 della presente convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo alle scadenze stabilite e comunque non oltre il termine di 12 (dodici) mesi dalla scadenza prevista a tale scopo all'art. 3, co.7.
2. Le aree a standard e per l'urbanizzazione primaria sono quelle come tali individuate negli elaborati costituenti il Piano Attuativo pari a mq. 4.901,00 (Aree per servizi mq. 3.775 + strade mq. 1.126). Le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono identificate nel frazionamento catastale di cui al punto D delle premesse, rispettivamente con il mappale ____ e mappali _____ (del foglio n. 9).

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

ART. 18 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, fatto salvo quanto citato all'art. 5, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico del Lottizzante sino all'approvazione del collaudo finale e passaggio di proprietà al Comune. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria.

ART. 19 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Lottizzante.

ART. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

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

- Elab. A Relazione tecnica illustrativa – atto di proprietà
- Elab. B Relazione idraulica
- Elab. C Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione
- Elab. D Schema convenzione urbanistica
- Elab. E Valutazione clima acustico
- Elab. F Relazione geologica
- Elab. G Computo Metrico Estimativo delle opere di compensazione e perequazione
- Elab. H Norme Tecniche Attuative del P.A.

- Tav. 1 Estratto catastale – Estratto di zonizzazione P.G.T. vigente
- Tav. 2 Rilievo quotato dello stato di fatto
- Tav. 3a Azzonamento dell'ambito
- Tav. 3b Previsioni planivolumetriche – Dati urbanistici
- Tav. 4 Planimetria fognatura acque nere e meteoriche
- Tav. 5 Planimetria acquedotto, gasdotto e rete idrica acqua non potabile
- Tav. 6 Planimetria reti Enel, Telecom e Illuminazione Pubblica
- Tav. 7 Sezioni tipo di progetto
- Tav. 8 Documentazione Fotografica
- Tav. 9 Planimetria opere compensative e perequative
- Tav. 10 Simulazione viste prospettiche dell'intervento
- Tav. 11 Planimetria segnaletica stradale
- Tav. 12 Rilievo celerimetrico e calcolo superficie reale.

Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il Lottizzante in pieno accordo, stabiliscono che al presente atto viene allegato unicamente l'elaborato Planivolumetrico (**Tav. 3b**), mentre i restanti elaborati, così come precedentemente elencati al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 21 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.
2. Il Lottizzante autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
Tutte le spese inerenti, con assoluto sollievo dell'Amministrazione Comunale, sono assunte dal Lottizzante, che si impegna a stipulare l'atto pubblico e trascrizione della presente subito dopo l'approvazione del frazionamento delle aree ed entro **1 (un) mese** dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo e dalla sua efficacia.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

La Ditta Lottizzante

Il Comune
