COMUNE DI UBOLDO

Provincia di Varese

IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE LAVORI

OGGETTO: AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR2 – UBOLDO (VA)

OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA E SECONDARIA

BOZZA DI CONVENZIONE

TAV. 16

I COMMITTENTI:

SCALA: 1:200

DATA: LUGLIO 2016

studio associato raimondi e lazzati

via 29 maggio, 2 - 20025 legnano (mi) tel 0331.455594 fax 0331.486282

S.T. DESIGN E PROJECT

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

VIA MAGENTA n. 19

UBOLDO (va)

Tel. e Fax 02/96780100

CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI LOTTIZZAZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 2.2 RESIDENZIALE VIA XX SETTEMBRE

L'anno duemila __, addì __ del mese di __, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor __, notaio in __
si sono costituiti i Signori:
1) __, nato a __ il __, cod. fisc. __, residente in __ - via __ n. __
2) __, nato a __ il __, cod. fisc. __, residente in __ - via __ n. __
n) __, nato a __ il __, cod. fisc. __, residente in __ - via __ n. __

in qualità di titolari della proprietà esclusiva del compendio immobiliare sito nel Comune di Uboldo, individuato con al N.C.T. alle particelle catastali __, __ del foglio logico 9; soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente Lottizzanti, da una parte;

e il geom. __, nato a __ (MI) il __, in qualità di Responsabile Area Tecnica, pro-tempore del Comune di Uboldo, con sede in Uboldo (VA), Piazza San Giovanni Bosco, n. 10, ove è domiciliato per la carica, codice fiscale e partita I.V.A. 00263530123, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco in data __, prot. n. __, ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte,

PREMESSO

A) che i sopraindicati Lottizzanti (ciascuno con le proprie quote e diritto) dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dal piano attuativo e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che la presente convenzione prevede la cessione gratuita al Comune delle aree per opere di Urbanizzazione Primaria di cui al foglio 9, mappali __, unitamente alle opere da realizzare sulle stesse, precisatosi che, all'uopo, il Lottizzante manterrà il possesso dei suddetti beni anche successivamente alla cessione al Comune al solo fine della realizzazione delle opere ed al collaudo delle stesse;

C) che relativamente all'individuazione dell'area ove verranno realizzate le opere meglio specificate all'art. __ del presente atto, è stato presentato al Catasto Fabbricati del Comune di Uboldo in data __ con protocollo n. __ frazionamento del bene di cui al foglio 9 mappale __, generando, tra gli altri, il bene di cui al foglio 9, mappale __, da cedere gratuitamente al Comune come in primo luogo del presente atto;

D) che il Comune di Uboldo è dotato di Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 11 novembre 2013, approvato con delibera del Consiglio Comunale 28 marzo 2014 n. 20 e con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 21 maggio 2014, il cui avviso di definitiva approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. n. 28 Serie Inserzioni e Concorsi del 9 luglio 2014;

E) che le suddette aree risultano classificate nel PGT "AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 2.2 RESIDENZIALE VIA XX SETTEMBRE", con l'imposizione di vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione e subordinata all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, avente i seguenti indici e parametri:
   - ITs. = 0,20 mq/mq
   - I.d.1 = 0,05 mq/mq (per compartecipazione alla realizzazione di servizi)
   - I.d.2 = 0,05 mq/mq (per housing sociale)
   - Rc = 40%
   - Hp max = 3 piani abitabili fuori terra (oltre a seminterrato e sottotetto abitabile)
   - Hm max = 12,50 mt.
   - Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà: 5,00 ml.
   - Destinazioni ammesse da Norme di Attuazione del Piano delle Regole:

     RESIDENZA

     Funzioni principali

     Abitazioni (RP) Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine autorimesse ecc

     Funzioni complementari

     Artigianato di servizio (RA)

Attività di tipo artigianale che non svolgono funzioni produttive vere e proprie, ma rendono un servizio alla casa, alla persona ed alle attività urbane in genere.
Quali ad esempio: elettricisti, falegnami, idraulici, fotografi, orafi, parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, laboratori odontotecnici, lavanderie-stirerie, legatorie, orafi, restauratori, sartorie, radioriparatori, tappezzerie, vetrai, corniciai, laboratori artigianali per la trasformazione di alimenti tipo panetterie, pasticcerie, torrefazioni, gelaterie, ecc..
Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.
Terziario commerciale e direzionale, (RT)
Attività di tipo commerciale e direzionale compatibili con la residenza.
Quali ad esempio: uffici e studi professionali, sedi per associazioni, istituzioni ed enti pubblici, sedi per attività politiche sindacali e culturali, ambulatori e laboratori per analisi mediche, uffici direzionali, sportelli bancari e assicurativi, agenzie di viaggio, gallerie d'arte, ecc.
Esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi.
Attrezzature e servizi di base (RS)
Attività ed attrezzature di servizio pubbliche, di interesse pubblico o collettivo.
Quali ad esempio: asili nido e servizi similari, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, sia pubbliche che private, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie, attrezzature ricreative e sportive, palestre, centri fitness, parcheggi, enti turistici e promozionali, patronati e sedi di associazioni senza scopo di lucro, centri di orientamento ed attività ad esse assimilate
Non sono ammesse attrezzature per il culto ad eccezione di quelle già esistenti, non sono inoltre ammesse altre attività similari che per lo svolgimento necessitano di strutture con tipologie edilizie differente rispetto a quelle tradizionali di abitazione.
Abitazioni collettive (RC)
Collegi, convitti, conventi, case di riposo, case di cura, studentati, ecc.. comprensivi sia delle zone di abitazione che dei servizi comuni
Attrezzature ricettive (RR)
Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc.), comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.
Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)
Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc.), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

F) 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. n. 380/2001;

G) che sul comparto di piano attuativo non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistico, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

H) che nel perimetro del comparto di piano attuativo sono compresi due reliquati di proprieta' del Comune di Uboldo, e precisamente il mappale n. 7889 ed il n. 7894 da cui derivano diritti edificatori inutilizzati dall'ente e non ci sono previsioni o modi utili per utilizzarla per destinazioni di pubblico interesse;

VISTI

1) La domanda di adozione e approvazione del Piano di Lottizzazione, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. __ del __ e successivamente integrata in data __ con n. __, in data __ con n. __ , iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. __ ed il progetto costituito dalla documentazione necessaria a corredo dei piani attuativi, composto dai seguenti elaborati:

1. estratto PGT, estratto mappa catastale (Tav. 01)
2. sovrapposizione rilievo-catasto, proposta nuova perimetrazione (Tav. 02)
3. sovrapposizione perimetrazione, sovrapposizione proposta-catasto (Tav. 03)
4. nuova viabilità proposta, individuazione lotti edificabili (Tav. 04)
5. proposta edificatoria soluzione mista 1 e 2 piani (Tav. 05)
6. proposta edificatoria soluzione 2 piani (Tav. 06)
7. proposta edificatoria soluzione 3 piani (Tav. 07)

8. opere di urbanizzazione primaria e secondaria
   planimetria delle reti di urbanizzazioni, sezioni stradali tipo (Tav. 08)
9. opere di urbanizzazione primaria e secondaria
   planimetria generale e schema delle pavimentazioni (Tav. 09)
10. opere di urbanizzazione primaria e secondaria
    rete fognatura acque nere, schema e profili longitudinali (Tav. 10)
11. opere di urbanizzazione primaria e secondaria
    rete fognaria: particolari costruttivi (Tav. 11)
12. opere di urbanizzazione primaria e secondaria
    computo metrico (Tav. 12)
13. relazione illustrativa (Tav. 13)
14. atti di proprietà (Tav. 14)
15. stralcio di norme di PGT (Tav. 15)
16. bozza di convenzione (Tav. 16)
17. documentazione fotografica (Tav. 17)
18. verifiche planivolumetriche, dimostrazione riferimento standard in cessione (Tav. 18)

2) il parere favorevole reso dall'ATS Insubria Sede territoriale di VARESE n. __ del __;

3) La deliberazione della Giunta Comunale n. __ in data __, esecutiva, con la quale è stato adottato il piano di lottizzazione;

4) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni (oppure: sono pervenute n . __ osservazioni);

5) La deliberazione della Giunta Comunale n. __ in data __, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione (oppure: con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle stesse, ed è stato definitivamente approvato il piano di lottizzazione;

6) la nota prot. __ in data __ con la quale il Comune ha comunicato ai Lottizzanti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si stipula e si conviene quanto segue

IN PRIMO LUOGO

I Lottizzanti, come rappresentati, cedono e trasferiscono in piena proprietà ed a titolo gratuito al Comune di Uboldo che, come rappresentato, accetta ed acquista, le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Uboldo, e precisamente:
a) area destinata all'utilizzo pubblico in quanto interessata da opere di urbanizzazione primaria a carico dei Lottizzanti (prolungamento della strada laterale di Via XX Settembre), censita al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9, mappale __ , di mq. 830,52;
b) area destinata all'utilizzo pubblico in quanto interessata da opere di urbanizzazione primaria a carico dei Lottizzanti (dorsale viaria di mobilità urbana di interconnessione del sistema delle radiali che si innervano sulla ss 527), censita al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9, mappale __ , di mq. 2.870,25;
I confini a corpo sono rispettivamente:
a) __, __;
b) __, __;
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Ai soli fini dell'iscrizione a repertorio le parti dichiarano di attribuire alle aree qui gratuitamente cedute il valore pari ad Euro 1 (uno) per ogni mq. e quindi complessivamente per Euro 3.700,77 (__ virgola __).
L'area rimarrà in uso ai Lottizzanti ai fini dell'esecuzione delle opere di cui al successivo art. 3 e sino al collaudo delle opere stesse.
La cessione avviene a corpo nello stato di fatto e di diritto del bene conosciuto ed accettato dalla parte acquirente, la parte cedente ne garantisce la libertà da pesi, oneri, servitù attive e passive, trascrizioni pregiudizievoli e libero da ogni ragione ed azione.

IN SECONDO LUOGO

Il Comune di Uboldo cede ai lottizzanti i diritti edificatori spettanti alle aree in proprieta' identificate nei mappali n. 7889 e n. 7894, mantenendo la titolarita' delle aree, secondo le quantita' e le ripartizioni indicate nella tabella indicata nella tav. 18, ovvero pari a complessivi mq. 34.67 di superficie lorda di pavimento,
Il prezzo della presente cessione calcolato in riferimento alla superficie lorda di pavimento di mq. 34.67, nella misura di Euro 70,00 /mq, e' stato convenuto in complessivi Euro 2.426,90.

IN TERZO LUOGO

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE
La presente convenzione regola l'attuazione del Piano di Lottizzazione mediante rilascio dei Permessi di Costruire (o altro titolo edificatorio ammesso dalla norma), riferiti ai singoli interventi edificatori che verranno successivamente presentati sull'area, in conformità alle prescrizioni della Legislazione Urbanistica vigente, delle altre Leggi vigenti in materia e degli elaborati di PGT; si considera infatti che l'intera area possa essere attuata in lotti funzionali rispettivamente legati alle singole domande che verranno presentate entro la scadenza della convenzione.

Art. 2 – DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI
In conformità alle prescrizioni dell'articolo 4.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, i Lottizzanti, come rappresentati, si impegnano ad asservire ad uso pubblico perpetuo ed a titolo gratuito al Comune di Uboldo, le aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di standard urbanistico, come quantificato in termini vincolanti in mq. 389,46 (stalli parcheggi), oltre relative aree di manovra da quantificare definitivamente in sede di presentazione dei progetti esecutivi, alla Tav. 18, citata al punto 1) della documentazione costituente il Piano, ma identificate solo indicativamente nella stessa Tavola.
L'esatta identificazione catastale e il conseguente atto di asservimento definitivo, da trascriversi presso la competente conservatoria, dovrà avvenire prima del rilascio del primo certificato di agibilità anche parziale riferito agli interventi edilizi previsti dal Piano.

Art. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Il Lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto allegato alla presente (Tavola 8-9-10-11) e nel Computo metrico (Tav. 12) estimativo relativo alle opere di urbanizzazione in progetto e così identificate:

- prolungamento traversa via xx Settembre;
- tratto compreso TR2 della bretella esterna;
- aree a parcheggio.

Restano a carico dei Lottizzanti le spese tecniche di progetto, direzione lavori e oneri della sicurezza; tali spese insieme ai costi di realizzazione delle opere primarie ammontano ad Euro 532.696,25, (__virgola __) oltre IVA e contributi di legge, tale somma, in quanto superiore agli oneri di urbanizzazione dovuti, verrà scomputata da

Contributo di Costruzione quota parte relativa agli oneri di urbanizzazione, dovuto per il rilascio dei singoli PdC (o titoli equipollenti) attuativi del Piano. La quota a scomputo definitiva, non superiore in ogni caso a quella su indicata, dovrà essere ragguagliata alla spesa effettivamente sostenuta e documentata, l'eventuale conguaglio relativo alla minore spesa verrà effettuato in sede di rilascio dei PdC successivi al primo.
In conformità col D.P.R. 380/2001 comma 2bis art. 16, le opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri non sono soggette a gara di appalto pubblica, in quanto l'importo di tali opere risulta sotto la soglia di cui al D.Lgs. 50/2016.
Le opere a scomputo verranno appaltate direttamente dai Lottizzanti ed eseguite da Impresa individuata dagli stessi, purché in regola con quanto previsto dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016.
Le su elencate opere dovranno essere eseguite contemporaneamente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti dal primo PdC. L'ultimazione delle stesse subordina il rilascio del certificato di agibilità degli interventi edilizi previsti, con esclusione della realizzazione dei tappeti di usura da realizzarsi entro un anno dall'ultimazione delle opere propedeutiche.
In assenza della richiesta di rilascio di PdC attuativi degli interventi privati, il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 7, dovrà essere presentato entro 2 anni dalla stipula della presente, la loro realizzazione dovrà avvenire nei termini previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.
Il Comune si riserva altresì la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori su citati, compresi oneri conseguenti, in sostituzione dei Lottizzanti ed a spese degli stessi, rivalendosi delle garanzie di cui al successive art. 6, qualora gli stessi non abbiano provveduto direttamente in modo tempestivo ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a novanta giorni.

Art. 4 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
I Lottizzanti in base alle previsioni di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 31 luglio 2014, si obbligano per sé, e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare al Comune all'atto del rilascio dei singoli PdC riferiti ai lotti funzionali di intervento, il contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base delle seguenti tariffe e in proporzione all'effettivo sviluppo dei singoli PdC:
DESTINAZIONE RESIDENZIALE
- Primaria Euro/mc. 8,67 (otto virgola sessantasette);
- Secondaria Euro/mc. 10,36 (dieci virgola trentasei);
Ai sensi di quanto citato in premessa, il contributo di costruzione complessivo è riferito alla capacità insediativa dell'area = Slp mq. 3.894,63 (__ virgola __) moltiplicato per 3,00 (tre virgola zerozero) uguale a mc. 11.683,89 (__ virgola __).
Dagli importi derivanti dalle su citate tariffe verrà dedotto l'importo relativo alle opere direttamente realizzate dai Lottizzanti, elencate al precedente art. 3;
- Oneri di urbanizzazione primaria dovuti: Euro/mc. 8,67 (otto virgola sessantasette) moltiplicato per mc. 11.683,89 (__ virgola __) mc. uguale ad Euro 101.298,32 (__ virgola __);
- Totale oneri di urbanizzazione primaria dovuti Euro 101.298,32 (__ virgola __);
- Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti: Euro/mc. 10,36 (dieci virgola trentasei) moltiplicato per mc. 11.683,89 (__ virgola __) mc. uguale ad Euro 121.045,10 (__ virgola __);
A cui si aggiungono Euro 2.426,90 per i diritti edificatori da acquisire indicati nel "secondo luogo" della convenzione
- Totale dovuto Euro 225.770,32 (__ virgola __);
- Opere di urbanizzazione primaria a scomputo Euro 502.696,25 (__ virgola __);
- Totale dovuto Euro 0,00 (__ virgola __);
Le eventuali differenze a conguaglio che ne scaturiscono, verranno pagate nel seguente modo:
- 50% al rilascio del PdC;
- 25% entro 18 (diciotto) mesi dalla data di rilascio dei PdC;
- 25% entro 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio dei PdC.
Sulle rateizzazioni, dovrà essere presentata idonea garanzia comprensiva degli interessi relativi.

La presentazione della domanda di Agibilità, anche parziale, prima della scadenza dei termini di rateizzazione, comporterà il versamento immediato e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali maturati.

Art. 5 - COSTO DI COSTRUZIONE

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi edificatori, verrà applicato il costo di costruzione, calcolato in base alle tariffe vigenti, in funzione degli incrementi e delle classi di appartenenza.

Il versamento del contributo afferente al costo di costruzione dovrà essere effettuato o in unica soluzione prima del rilascio dei singoli PdC o alle seguenti scadenze così ripartito:

- 1/3 (un terzo) al rilascio dei PdC;
- 1/3 (un terzo) entro 18 (diciotto) mesi dalla data di rilascio dei PdC;
- 1/3 (un terzo) entro 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio dei PdC.

Sulle rateizzazioni sono dovuti gli interessi legali.

La presentazione della domanda di Agibilità, anche parziale, prima della scadenza dei termini di rateizzazione, comporterà il versamento immediato e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali maturati.

Art. 6 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia degli obblighi assunti dai Lottizzanti, gli stessi, come rappresentati, forniscono al Comune idonea garanzia fidejussoria per quanto pattuito all'art. 3 del presente atto, per un valore complessivo di Euro 608.262,46 (*Importo lavori + Iva + 10% spese tecniche*) (__ virgola __), polizza n. __ del __ emessa dalla __, avente validità annuale, tacitamente rinnovabile in assenza dello svincolo, esigibile dal Comune a prima richiesta, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile e con espressa rinuncia ad avvalersi del termine previsto dal primo comma dell'art. 1957 del Codice Civile.

La garanzia potrà essere ridotta in misura proporzionale agli obblighi assolti correttamente dai Lottizzanti.

Gli svincoli parziali potranno avvenire esclusivamente su assenso scritto dell'Ufficio Tecnico del Comune quello definitivo rimane subordinato al collaudo delle opere di cui all'art.3 del presente atto.

Art. 7 - PROGETTO ESECUTIVO E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per l'esecuzione di tutte le opere di competenza dei Lottizzanti e da questi direttamente eseguite, di cui all'art. 3) del presente atto, dovrà essere presentato a parte il progetto esecutivo, nei tempi occorrenti a rispettare i termini di ultimazione indicati all'art. 3.

Per tali opere i Lottizzanti dovranno nominare un proprio tecnico Progettista e Direttore dei Lavori, i cui costi rimarranno contenuti nell'importo indicato all'art. 3) del presente atto.

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato della documentazione necessaria all'approvazione, tra cui il computo metrico estimativo redatto secondo Listino C.C.I.A.A. vigente.

Al Comune sono riservate tutte le operazioni di collaudo, tramite l'impiego del proprio Ufficio Tecnico, i cui eventuali costi resteranno a carico dei Lottizzanti.

Fino ad avvenuto positivo collaudo dei lavori tutti gli oneri di gestione e manutenzione delle opere realizzate saranno a carico dei Lottizzanti. A seguito di positivo collaudo tali oneri passeranno in carico al Comune.

Art. 8 - REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE ASSERVITE.

I Lottizzanti per loro e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano con la stipula della presente Convenzione ad assumere tutti gli oneri di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, delle aree asservite ad uso pubblico perpetuo di cui all'art. 2 successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3 (parcheggio).

Tale gestione sarà definita sulla base dei contenuti di apposito regolamento da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale che sarà parte integrante dei titoli edilizi alla esecuzione delle opere stesse.

Il regolamento disciplinerà la limitazione degli accessi alle aree asservite.

Il Comune si riserva la facoltà di revocare il presente disposto, con delibera della Giunta Comunale, per le proprie diverse esigenze, previo preavviso ai Lottizzanti, o aventi causa, di 90 (novanta) giorni. In tale ipotesi passeranno a carico del Comune tutti gli oneri sopra citati.

Art. 9 - TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

Qualora i Lottizzanti procedessero alla alienazione di tutta o parte dell'area oggetto di convenzione, ovvero di immobili costruiti od in fase di costruzione su dette aree, trasmettendo una quota degli oneri di cui alla presente Convenzione, dovranno essere trascritti, negli atti traslativi, gli impegni rispettivamente assunti dalle parti e gli stessi ricadranno sui loro aventi causa.

I Lottizzanti ed i propri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno solidalmente responsabili verso il Comune nell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

Art. 10 – ATTUAZIONE E DURATA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La ratifica del presente atto avviene entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di approvazione del Piano da parte della Giunta Comunale, pena la decadenza di quanto in essa convenuto.

Il presente Piano ha validità pari ad anni 10 (dieci) dalla data di stipula, fatta espressamente salva, ove richiesta ai sensi della normativa vigente, la proroga del termine suindicato.

In relazione a ciò il Comune già sin d'ora presta il proprio consenso alla proroga, ove consentita dalla legge, senza ulteriori oneri per i Lottizzanti.

I singoli PdC relativi ai lotti funzionali che verranno successivamente individuati dovranno essere presentati entro il termine di 10 (dieci) anni dalla data odierna, l'inizio dei lavori relativamente agli immobili da erigersi a fronte dei singoli PdC dovrà essere effettuato entro un anno dal rilascio dei singoli PdC e terminati entro 36 (trentasei) mesi dall'inizio degli stessi, fatte salve eventuali proroghe che verranno concesse ove consentite per legge.

Allo scadere del termine, in caso di mancata edificazione anche parziale, tutte le aree cedute e le somme versate sotto qualsiasi forma, non potranno essere restituite o essere ritenute scomputabili dal contributo di costruzione, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edificatori. Le nuove richieste di edificazione, presentate dopo il termine di validità della presente Convenzione, o senza proroga, dovranno ottemperare alle previsioni dello strumento urbanistico vigente e all'atto della presentazione delle stesse. In ogni caso, rimarranno di proprietà del Comune le aree cedute e non saranno oggetto di restituzione tutte le somme versate a qualsiasi titolo.

Il comparto si attua mediante PdC in relazione ai singoli lotti funzionali che verranno individuati.

Art. 11 - VARIANTI – CAMBI D'USO

Le varianti al PdC ammesse sono quelle previste dal PGT e dalla LR n. 12/2005. Per tutti gli altri casi dovrà essere richiesta apposita approvazione in variante.

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che 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.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme della presente convenzione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del planivolumetrico, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti funzionali interni all'area;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle tavole di progetto, ferma restando la disciplina del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, o spazi di manovra (standard urbanistici);

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti funzionali, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma precedente ma non eccedenti le ipotesi di cui al secondo comma, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti 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 PdC che tenga conto di quanto già realizzato.
Per eventuali cambi d'uso, nei termini di validità della Convenzione, vige l'obbligo di presentare apposita richiesta di titolo abilitativo adeguato, entro i limiti di ammissibilità previsti dal PGT e dalla Legge Regionale 12/2005.

ART. 12 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Lottizzanti.
Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni o l'asservimento ad uso pubblico di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.
All'uopo si richiamano le esenzioni ed il trattamento fiscale di cui alle Leggi vigenti oltre all'applicazione di altri eventuali e successivi benefici più favorevoli, trattandosi di piano urbanistico, così come previsto dalla Legge 17 agosto 1942 n. 1150, dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dall'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dalla Legge 5 agosto 1978 n. 457. Pertanto il presente atto verrà assoggettato ad imposta di registro in misura fissa, con esenzione da imposte ipotecaria e catastale (ai sensi dell'art. 32 secondo comma D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601).

Art. 13 - NORMA FINALE

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti.
Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia ed in particolare dell'art. 30 del D.P.R. 380 del 2001, i comparenti dichiarano che, relativamente alle aree in oggetto, vale quanto contenuto al punto F) delle premesse, che assume valenza di Certificato di Destinazione Urbanistica.
Ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 ed in forza dell'autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 302 in data 27 dicembre 2013, le parti prendono atto della suddetta normativa ed autorizzano il notaio rogante, e si autorizzano reciprocamente, al trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto e nella sua documentazione preparatoria.

ART. 14 - TRASCRIZIONE

I Lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
I Lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

I Lottizzanti il Comune