Comune di Cadorago

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AS/7 - VIA VITTORIO VENETO

Progetto:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "COMPARTO A"

Fase di progetto:

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Oggetto:

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

Documento:

CVU

Revisioni:	*Data:*	*Motivazione:*
00	30.03.2021	Prima emissione
01	28.09.2021	Seconda emissione
02	30.07.2022	Recepimento provvedimento 67/2022 Provincia di Como
03	08.09.2022	Correzione errore di calcolo importo negoziale

Elenco comparto A:

B	ADP sas		F1	FIGINI	
C	GIOVANNETTI MANCINELLI		F2		
			G	FERACO ARENA	
D	BONIFACIO LODI		H1	SAIBENE	
			H2	AMADEO	
			I	N.A.M. IMMOBILIARE	
E	FRANCO PALAMARA		L	RASO	
			A	ADP sas GIOVANNETTI - MANCINELLI BONIFACIO - LODI FRANCO - PALAMARA FIGINI	FERACO - ARENA SAIBENE AMADEO N.A.M. IMMOBILIARE RASO

FIRMATO PER PROCURA DAI PROFESSIONISTI

Progettazione:

Ing. Arianna Colmegna
Via Monte Bisbino, 16 - 22074 Lomazzo (CO)
DOTT. ING. COLMEGNA ARIANNA
Via Monte Bisbino, 16
22074 LOMAZZO (Como)
ALBO ING. Como nr. 2796 A
Telefono 02.96371013

studio Tagliati srl
Via Manzoni, 57 - 22071 CADORAGO (CO)
DIRETTORE TECNICO
Ing. Daniele Tagliati
COLLABORATORE
Arch. Francesca Bianchi

Archivio: P.L.Caslino

Repertorio n. _____ Raccolta n._____

CONVENZIONE URBANISTICA DI LOTTIZZAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ in _____, innanzi a me, dottor _____, iscritto al Collegio Notarile di _____, in presenza dei testimoni:
Sig. _____
Sig. _____

sono presenti:

_____, nato a _____ domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Responsabile dell'Area Tecnica - tale nominato con decreto sindacale n. _____ del _____ in virtù dell'articolo 50, comma 10, e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed in legale rappresentanza del Comune di Cadorago, con sede in Cadorago, Largo Clerici n. 1, codice fiscale: 00696750132, in esecuzione delle delibere della Giunta Comunale, esecutive ai sensi di legge, n. ___ del _____ che, in copia conforme all'originale, si allegano al presente atto rispettivamente sotto la lettera "__" , nel seguito del presente atto denominato anche semplicemente "Comune"

- **FINKE DANIELA** nata a Como il 09.11.1963, codice fiscale FNK DNL 63S49 C933U, residente a Fino Mornasco in via De Amicis n.16, la quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di legale rappresentante della società "ADP S.a.s. di Finke Daniela e C" con sede in Fino Mornasco, via De Amicis n. 16, capitale sociale Euro _____interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Como, codice fiscale e numero d'iscrizione: 02572630131, REA n. _____
- **GIOVANNETTI PIERDOMENICO** nato a Recanati (MC) il 20.03.1945, codice fiscale GVN PDM 45C20 H211V, residente a Senna Comasco in via Ponisio n. 18;
- **MANCINELLI MARIA** nata in Argentina (EE) il 09.09.1952, codice fiscale MNC MRA 52P49 Z600K, residente a Senna Comasco in via Ponisio n. 18;
- **BONIFACIO COSTANZO** nato a Castelpoto (BN) il 15.05.1958, codice fiscale BNF CTN 58E15 C250I, residente a Lomazzo in via Don Ronzoni n. 8;
- **LODI PAOLA** nata a Como il 09.07.1965, codice fiscale LDO PLA 65L49 C933P, residente a Lomazzo in via Don Ronzoni n. 8;
- **BONIFACIO DENISE** nata a Como il 26.06.1988, codice fiscale BNF DNS 88H66 C933J, residente a Lomazzo in via Insubria n. 1;
- **BONIFACIO CHIARA** nata a Como il 28.06.1993, codice fiscale BNF CHR 93H68 C933F, residente a Lomazzo in via Insubria n. 1;
- **FRANCO GENNARINO**, nato a Palizzi (RC) il 28.01.1937 – codice fiscale FRN GNR 37A28 G277I, residente a Cadorago in via IV Novembre n. 44;
- **FRANCO ALFREDO**, nato a Africo (RC) il 04.10.1968, codice fiscale FRN LRD 68R04 A065C, residente a Guanzate in via Leonardo Da Vinci n. 4;
- **FRANCO PAOLO**, nato a Palizzi (RC) il 09.06.1956, codice fiscale FRN PLA 56H09 G277F, residente a Lazzate in via Carlo Cattaneo n. 8;
- **FRANCO DOMENICO** nato a Africo (RC) il 22.10.1961, codice fiscale FRN DNC 61R22 A065W, residente a Mozzate in via del Gelso n. 26;
- **FRANCO ROCCO LUCIANO**, nato a Como (CO) il 05.06.1971, codice fiscale FRN RCL 71H05 C933I, a Fenegrò in via della Mascazza n. 6;
- **FRANCO GIUSEPPINA** nata a Africo (RC) il 14.12.1962, codice fiscale FRN GPP 62T54 A065J, residente a Olbia in via La Sarra di lu Cani n. 35;
- **FIGINI STEFANO** nato a Cadorago il 09.12.1947, codice fiscale FGN SFN 47T09 B346F, residente a Cadorago in via Leonardo da Vinci n. 34;

- **ARENA PASQUALE** nato ad Isola di Capo Rizzuto (KC) il 02.11.1953, codice fiscale RNA PQL 53S02 E339S, residente a Lomazzo in via Pace n. 3/a;
- **FERACO GIUSEPPINA** nata a Lago (CS) il 24.05.1959, codice fiscale FRC GPP 59E64 E407F, residente a Lomazzo in via Pace n. 3/a;
- **AMADEO ALBERTINA** nata a Cadorago il 10.02.1932, codice fiscale MDA LRT 32B50 B346Y, residente a Monza in via Grigna n. 2;
- **SAIBENE MARTINO** nato a Tradate il 09.10.1989, codice fiscale SBN MTN 89R09 L319N residente a Mozzate (CO) in via G. Paolo II n. 3;
- **FRANCO ROCCO LUCIANO** nato a Como il 06.06.1971, FRN RCL 7105C 933I, residente a Fenegrò in via della Mascazza n. 6; il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di legale rappresentante della società "**N.A.M. Immobiliare Srl**" con sede in Saronno (Va), via Varese 25/d, capitale sociale Euro _____interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Como, codice fiscale e numero d'iscrizione: 03231680129, REA _____
- **RASO MICHELANGELO** nato a Giffone (RC) il 16.04.1941, codice fiscale RSA MHL 41D16 E025Q, residente a Cadorago in via A. Volta

nel seguito del presente atto denominati semplicemente "Lottizzanti", persone della cui identità personale io notaio sono certo,

PREMESSO CHE

* la società " **ADP S.a.s. di Finke Daniela e C**" è proprietaria dell'area sita in Comune di Cadorago identificata nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 5 con il mappale 1409 della superficie di metri quadrati 2.390 alla stessa pervenuta con atto in data 11.01.2001 a rogito del notaio Luigi Roncoroni, repertorio n. 95992/14125 registrato a Desio il 23.01.2001 al n. 194;

* i Signori **GIOVANNETTI PIERDOMENICO** e **MANCINELLI MARIA** sono proprietari dell'area sita in Comune di Cadorago identificata nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 5 con il mappale 1528 della superficie di metri quadrati 629 agli stessi pervenuta con atto autenticato nelle firme dal notaio Roberto Zaffaroni in data 08.05.1997 repertorio n. 1589/46 registrato a Como il 27.05.1997 al n. 477;

* i Signori **BONIFACIO COSTANZO**, **LODI PAOLA**, **BONIFACIO DENISE e BONIFACIO CHIARA** sono proprietari dell'area sita in Comune di Cadorago identificata nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 5 con il mappale 1527 della superficie di metri quadrati 629 agli stessi pervenuta con atto in data 19.11.2020 a rogito del notaio Nicola De Sanctis, repertorio n. 4549/3308 registrato a Monza e Brianza il 19.11.2020 al n. 30803;

* i Signori **FRANCO ALFREDO**, **FRANCO PAOLO**, **FRANCO DOMENICO, FRANCO ROCCO LUCIANO e FRANCO GIUSEPPINA** sono proprietari dell'area sita in Comune di Cadorago identificata nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 con il mappale 645 della superficie di metri quadrati 1.730 agli stessi pervenuta da dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Como in data 30.10.2020 registrata al volume 88888, numero 383367;

* il Signor **FIGINI STEFANO** è proprietario dell'area sita in Comune di Cadorago identificata nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 con il mappale 82 della superficie di metri quadrati 1.350 allo stesso pervenuta da dichiarazione di successione presentata all'ex Ufficio del Registro di Como in data 19.05.1981 registrata al numero 587;

* la Signora **FERACO GIUSEPPINA** è proprietaria dell'area sita in Comune di Cadorago identificata nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 con il mappale 1698 della superficie di metri quadrati 285 alla stessa pervenuta con atto in data 30.01.2013 a rogito del notaio Luca Spreafico, repertorio n. 1065/766 registrato a Merate il 06/02/2013 al n. 446;

* i Signori **ARENA PASQUALE** e **FERACO GIUSEPPINA** sono proprietari dell'aree site in Comune di Cadorago identificate nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 1 con il mappale 1681 della superficie di metri quadrati 314 e mappale 1683 della superficie di metri quadrati 365 agli stessi pervenuta con atto in data 11.05.2000 a rogito del notaio Giorgio Miserocchi repertorio n. 98467/15538 registrato a Como il 31.05.2000 al n. 2319;
  e proprietari dell'aree site in Comune di Cadorago identificate nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 1 con il mappale 1430 della superficie di metri quadrati 195, mappale 1431 della superficie di metri quadrati 98, mappale 1432 della superficie di metri quadrati 195., mappale 1433 della superficie di metri quadrati 195 e mappale 1440 della superficie di metri quadrati 142 agli stessi pervenuta con atto in data 17.06.1999 a rogito del notaio Nicola Begalli repertorio n. 121829/16262 registrato a Como il 01.07.1999 al n. 3027;

* il Signor **SAIBENE MARTINO** è proprietario dell'area sita in Comune di Cadorago identificata nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 5 con il mappale 749 della superficie di metri quadrati 3.650 allo stesso pervenuta con atto in data 27.11.2003 a rogito del notaio Francesco Peronese, repertorio n. 136707/27094 registrato a Como il 03.12.2003 al n. 7462;

* la Signora **AMADEO ALBERTINA** è proprietaria dell'aree site in Comune di Cadorago identificate nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 con il mappale 1301 della superficie di metri quadrati 1.720 e mappale 667 della superficie di metri quadrati 300 alla stessa pervenuta con atto in data 10.02.1983 a rogito del notaio Mario Galbiati, repertorio n. 42454/8670 registrato a Desio il 28.02.1983 al n. 1018;

* la società " **N.A.M. IMMOBILIARE Srl**" è proprietaria dell'area sita in Comune di Cadorago identificata nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 con il mappale 58 della superficie di metri quadrati 1.700 alla stessa pervenuta con atto in data 09.03.2020 a rogito del notaio Ignazio Leotta, repertorio n. 45114/17286 registrato a Varese il 16.03.2020 al n. 7845;

* il Signor **RASO MICHELANGELO** è proprietario dell'aree site in Comune di Cadorago identificate nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 con il mappale 467 della superficie di metri quadrati 560 e mappale 545 della superficie di metri quadrati 720 allo stesso pervenuti con atto in data 16.04.1987 a rogito del notaio Giorgio Miserocchi, repertorio n. 63605/6715 registrato a Como il 28.04.1987 al n. 2459 oltre a mappale 509 della superficie di metri quadrati 1089;

a) i sopraindicati Lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree sopra indicate, interessate alla presente convenzione, in quanto titolari delle stesse, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserva alcuna gli obblighi derivanti dal presente atto;

b) nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Cadorago, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.___ in data _____, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. _____ in data _____, le aree interessate alla presente convenzione sono classificate all'interno dell'ambito strategico "AS/7 via Vittorio Veneto" che impone su tali aree un vincolo procedimentale per il quale la loro edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato;

c) al fine di procedere alla trasformazione urbanistica delle aree di loro proprietà, i Lottizzanti hanno dato incarico all'Ing. Arianna Colmegna di Lomazzo ed allo "Studio Tagliati srl" di Cadorago di progettare un Piano di Lottizzazione che, pur riguardando l'intero ambito strategico "AS/7 – Vittorio Veneto" individuato dal PGT, contemplasse la possibilità di una sua suddivisione in più comparti, indipendenti tra loro per modalità e tempi di attuazione;

d) in adempimento all'incarico ricevuto, i professionisti sopra menzionati, relativamente alla trasformazione funzionale dell'ambito strategico di via Vittorio Veneto, hanno proposto un programma attuativo secondo il quale le 25 particelle catastali comprese nell'ambito "AS/7" avrebbero formato tre distinti compartii, ognuno dotato della propria disciplina attuativa, così identificati:
   - il "COMPARTO A", oggetto della presente convenzione, costituito dalle 20 particelle catastali di proprietà dei Proponenti attualmente identificate con i mappali n. 1409, 1528, 1527, 645, 82, 1698, 1681, 1683, 1430, 1431, 1432, 1433, 1440, 749, 1301, 667, 58, 545, 467 e 509, della superficie catastale complessiva di 18.256,00 mq, cui corrisponde una superficie reale misurata di 18.840,00 mq come indicato sulle tavole grafiche n. _ e _ allegate sotto la lettera "__" alla delibera del Consiglio Comunale n__ del _____ (delibera di approvazione del Piano Attuativo);
   - il "COMPARTO B", escluso dalla presente convenzione, costituito dalle 4 particelle catastali di proprietà dei Signori Romanò Emilio e Nalon Roberto, attualmente identificate con i mappali n. 59-942-516 e 991 della superficie catastale complessiva di 2.680,00 mq, cui corrisponde una superficie reale misurata di 2.949,00 mq come indicato sulle tavole grafiche n. _ e _ allegate sotto la lettera "__" alla delibera del Consiglio Comunale n__ del _____ (delibera di approvazione del Piano Attuativo);
   - il "COMPARTO C", anch'esso escluso dalla presente convenzione, costituito dal solo mappale 1368, di proprietà del Sig. Ferrario Giuseppe, della superficie catastale di 350, mq, cui corrisponde una superficie reale misurata di 411,00 mq come indicato sulle tavole grafiche n. _ e _ allegate sotto la lettera "__" alla delibera del Consiglio Comunale n__ del _____ (delibera di approvazione del Piano Attuativo);

e) sulle aree inserite nel "COMPARTO A", non grava alcun vincolo di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o sismica e nessun altro vincolo, anche previsto da leggi speciali, che possa impedire l'attuazione del Piano di Lottizzazione, o che possa subordinare la sua attuazione ad autorizzazioni di competenza di altre autorità, fatta eccezione per i vincoli e i limiti già noti, valutati nel corso del procedimento di esclusione, della

proposta di piano attuativo, dalle verifiche di VAS, formalizzate nel Decreto dell'Autorità Competente, di concerto con l'Autorità Procedente, del Comune di Cadorago protocollo n. 7522 del 21.05.2019, ivi depositato, alle cui condizioni i Proponenti dichiarano di aver completamente ottemperato,

VISTI

f) la domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione presentata al protocollo comunale in data 17.05.2021, protocollo n. 7927;

i) la deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 18 novembre 2021, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione riguardante la trasformazione funzionale del "COMPARTO A" dell'ambito strategico "AS/7 – via Vittorio Veneto";

j) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito, nelle forme di legge, degli elaborati della proposta di piano attuativo in seguito alla quale non sono pervenute osservazioni;

~~(oppure, in presenza di osservazioni)~~

~~l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito, nelle forme di legge, degli elaborati della proposta di piano attuativo in seguito alla quale sono pervenute le seguenti osservazioni _____ , controdedotte dal Comune con atto n. _____ in data _____;~~

l) la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione il "COMPARTO A" dell'ambito strategico "AS/7";

m) la nota protocollo n. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai Lottizzanti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del Piano di Lottizzazione con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

n) l'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della Legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni;

t) il combinato disposto degli articoli 3 e 36 del Decreto legislativo n. 50/2016 e successive modificazioni e/o integraziioni;

ATTESO

che il Piano di Lottizzazione approvato prevede l'individuazione del "LOTTO A" destinato alla alla costruzione di alloggi a prezzo di vendita agevolato, da convenzionarsi con il Comune, per una volumetria massima complessiva di 3.500,00 mc;

si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I Lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di seguito elencati, precisando che il presente atto è da ritenersi fin d'ora solidalmente per loro, e lo rimarrà fino al completo assolvimento degli impegni qui assunti il cui compimento dovrà essere attestato con appositi atti deliberativi o certificativi rilasciati da parte del Comune per gli aspetti previsti dalla presente convenzione.
3. I Lottizzanti rimarranno solidalmente obbligati, per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al precedente comma 2. In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi qui assunti dai Lottizzanti si riterranno trasferiti agli acquirenti delle aree oggetto della presente convenzione, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, a meno del verificarsi delle condizioni di cui al precedente comma 2.
4. Fatte salve le scadenze di cui al successivo articolo 8, comma 1, la presente convenzione avrà validità di anni 10 (dieci) a partire dalla data della comunicazione, ai Lottizzanti, dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione. Tale data sarà assunta come "tempo zero" a cui riferirsi per tutte le scadenze temporali indicate nel presente atto
5. In caso di alienazione delle aree, non potranno venir meno e non potranno nemmeno essere ridotte le garanzie già prestate dai Lottizzanti a meno che i successivi aventi causa abbiano a prestare a loro volta idonee garanzie sostitutive.

6. Ai fini del soddisfacimento degli oneri e degli obblighi legati all'adempimento e all'esecuzione della presente convenzione, resta fin d'ora stabilito che qualora l'attuazione dell'adempimento dovesse comportare la corresponsione di somme di denaro, a qualsiasi titolo e di qualsivoglia importo, tali adempimenti dovranno essere soddisfatti esclusivamente dai proprietari dei LOTTI A, B, C, D, E, F1, G, H1, H2, I, e/o dai loro aventi causa.
7. Per quanto sopra riportato, il proprietario del "LOTTO F2" e il proprietario del "LOTTO L", e/o i loro aventi causa, rimarranno completamente esclusi dal soddisfacimento di qualsiasi obbligo di convenzione che dovesse prevedere la corresponsione di somme di denaro a qualsiasi titolo.

ART. 2 – CORRISPETTIVO NEGOZIALE

1. Ai sensi dell'articolo 9 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, la trasformazione funzionale di un ambito a mezzo piano attuativo è subordinata all'assunzione, da parte dei soggetti proponenti, del corrispettivo negoziale determinato in base alle linee guida contenute nella deliberazione della Giunta Comunale n. 27 del 27.02.2014.
2. Nel caso specifico, la trasformazione funzionale del "COMPARTO A" comporta, per i Lottizzanti, l'assunzione a proprio carico dei costi di necessari per l'attuazione delle azioni di piano previste dalla scheda d'ambito dell'ambito "AS/7" per l'importo minimo di Euro 378.089,05 (~~Euro 380.217,54~~) (trecentosettantottomilaottantanove/05) come determinato nella Relazione Tecnica generale allegata al Piano di Lottizzazione approvato.

ART. 3 – AREE STANDARD PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. L'articolo 4, comma 5, del Documento di Piano del PGT vigente prevede che, nei piani attuativi a carattere residenziale, il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, venga effettuato secondo il parametro di 18 mq/abitante, ricavando il numero teorico degli abitanti insediabili mediante l'indice di 108 mc/abitante.
2. Conseguentemente, tenuto conto che il volume massimo edificabile all'interno del "COMPARTO A" è pari a 11.600,92 mc, la superficie minima delle aree standard da cedere gratuitamente al Comune di Cadorago, per la trasformazione funzionale del "COMPARTO A", sarebbe pari a 1.944,00 mq, come di seguito indicato:
   - Numero abitanti teorici insediabili nel "Comparto A" = (mc 11.600,92 / 108 mc/ab) = 108 ab
   - Superficie minima aree standard da cedere gratuitamente al Comune (ab 108 x 18,00 mq/ab) = 1.944,00 mq
3. Si dà atto che all'interno della perimetrazione del "COMPARTO A", come chiaramente indicato sulla tavola grafica n. 06 del Piano di Lottizzazione approvato sono state individuate aree standard, da cedere gratuitamente al Comune di Cadorago, della superficie reale complessiva di 4.965,38 mq (~~4.938,30 mq~~), in quantità maggiore della superficie minima dovuta.
4. Ai sensi dell'articolo 46, comma 1 lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, considerata la maggior cessione di aree standard, non è prevista a carico dei Lottizzanti alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio a favore del Comune, per attrezzature e/o servizi pubblici in genere.
5. Tenuto conto dei 108 abitanti teoricamente insediabili nel "COMPARTO A", la dotazione minima delle aree di parcheggio pubblico prevista dal PGT vigente sarebbe pari a 648,00 mq, come disposto dall'articolo 11, comma 8 lettera a, delle NTA del Piano delle Regole. Considerato che all'interno del piano attuativo sono stati individuati spazi di sosta pubblici per una superficie totale di 1.551,28 mq (~~1.516,06 mq~~), in misura decisamente superiore a quanto dovuto, l'edificazione dei singoli Lotti non sarà soggetta alla verifica delle aree di parcheggio prevista dall'articolo 11, comma 3, delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL "COMPARTO A"

1. I Lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del "COMPARTO A" indicate nelle tavole grafiche n. 07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18 del Piano di Lottizzazione approvato, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui al successivo articolo 9, di seguito sommariamente descritte:
   a) Rete di scarico acque di fognatura provenienti dai Lotti edificabili
   b) Rete e manufatti di smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle sedi stradali
   c) Rete e manufatti di distribuzione della linea telefonica
   d) Rete e manufatti di distribuzione della linea elettrica
   e) Cabina di trasformazione MT/BT dell'energia elettrica

f) Rete e manufatti di distribuzione dell'impianto di illuminazione pubblica
g) Rete di distribuzione del gas metano
h) Rete di distribuzione dell'acquedotto comunale
i) Nuove strade di viabilità pubblica, complete di segnaletica orizzontale e verticale
j) Aree di sosta con relative aiuole di raccordo
~~k) Area destinata alla raccolta del verde (isola ecologica)~~ (obbligazione annullata, vedi deliberazione di adozione del PL)
~~l) Riqualificazione selvicolturale dell'area PIF, di compensazione ecologica~~ (obbligazione annullata, vedi Art.7, comma 2)

2. Le potenzialità minime di cui al comma precedente dovranno essere razionalmente distribuite a tutti i Lotti edificabili, a cura e spese dei Lottizzanti, esonerando il Comune da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiorazione di potenza e/o aumento di capacità che si rendesse necessaria entro il termine di scadenza della presente convenzione, sarà di competenza dei Lottizzanti stessi;

3. Il costo in capo ai Lottizzanti per l'esecuzione delle predette opere è pari ad Euro 346.349,36 (~~Euro 354.370,48~~) (trecentoquarantaseimilatrecentoquarantanove/36) IVA esclusa, come indicato nel computo metrico estimativo allegato al Piano di Lottizzazione approvato.

4. Considerato che il costo delle opere a carico dei Lottizzanti è superiore dell'importo di Euro 174.013,80 determinato sommando gli importi degli oneri concessori primari e secondari potenzialmente dovuti al Comune di Cadorago, calcolati sulla base della volumetria massima edificabile nel "COMPARTO A", ne consegue che l'esatta e puntuale esecuzione delle opere indicate al precedente comma 1 verrà considerata a scomputo totale degli oneri urbanizzativi, esonerando pertanto i Lottizzanti dal versare al Comune qualsiasi altra somma a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. Qualora, entro il termine di scadenza della presente convenzione, i proprietari del sub-ambito "COMPARTO B" dovessero chiedere la possibilità di usufruire delle reti e/o delle opere realizzate dai Lottizzanti del "COMPARTO A", questi non potranno negarne la possibilità, a patto che venga loro corrisposto un indennizzo monetario calcolato in base alla percentuale del 12,8933% (dodici/8933 per cento) delle spese effettivamente sostenute dagli stessi per la realizzazione della rete e/o opera interessata, rappresentando tale valore la percentuale di appartenenza del "COMPARTO B" all'ambito "AS/7", come indicato nella tabella di seguito allegata. Qualora invece, i proprietari del sub-ambito "COMPARTO B" non dovessero beneficiare dell'utilizzo delle reti e/o delle opere realizzate dai Lottizzanti, o l'utilizzo di queste dovesse configurarsi successivamente alla loro cessione al Comune di Cadorago, nulla sarà dovuto ai Lottizzanti da parte dei proprietari del sub-ambito "COMPARTO B".

ART. 5 – OPERE NEGOZIALI DI INTERESSE PUBBLICO

1. Oltre alle opere di urbanizzazione del "COMPARTO A", di cui al precedente articolo 4, i Lottizzanti assumono a proprio carico anche gli oneri per l'esecuzione delle opere negoziali di interesse pubblico indicate nelle tavole grafiche n. 07-08-09-17 del Piano di Lottizzazione approvato, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui al successivo articolo 9, di seguito sommariamente descritte:
   a) Realizzazione del parcheggio pubblico a servizio del nucleo di antica formazione (NAF).
   b) Realizzazione del collegamento pedonale con il nucleo di antica formazione.
   c) Realizzazione degli interventi di miglioramento viabilistico della via Sant'Anna.

2. Resta inteso che per la realizzazione degli interventi di miglioramento viabilistico della via Sant'Anna di cui al punto c) del precedente comma 1, come previsti sulla tavola grafica n. 17 e nel computo metrico estimativo allegati al Piano di Lottizzazione approvato, sarà onere del Comune di Cadorago reperire, a propria cura e spese, la disponibilità delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere, per le consistenze indicate nel Piano Particellare di esproprio allegato al Piano di Lottizzazione approvato (Tavola 18).

3. Il costo in capo ai Lottizzanti per l'esecuzione delle predette opere è pari ad Euro 267.654,05 (~~Euro 251.870,48~~) (duecentosessantasettemilaseicentocinquantaquattro/05) IVA esclusa, come indicato nel computo metrico estimativo allegato al Piano di Lottizzazione approvato.

ART. 6 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE STANDARD E DI URBANIZZAZIONE

1. Contestualmente alla firma della presente convenzione, i Lottizzanti cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Cadorago la piena proprietà delle aree standard, per attrezzature e servizi pubblici, e delle aree di urbanizzazione

identificate con i mappali n. _____ della superficie catastale complessiva di _____ mq. _____ (_____/00), cui corrisponde la superficie reale di 6.457,15 mq (~~6.406,63 mq~~), come esattamente indicato nella tavola grafica 06 del Piano di Lottizzazione approvato, dove le aree cedute risultano così rappresentate:

a) in colore verde l'area standard destinata a verde pubblico identificata con i mappali n. _____ della superficie catastale complessiva di _____ (_____) mq, cui corrisponde la superficie reale di 3.021,80 mq (~~3.035,63 mq~~);
b) in colore azzurro l'area standard di parcheggio pubblico identificata con i mappali n. _____ della superficie catastale complessiva di _____ (_____) mq, cui corrisponde la superficie reale di 630,65 mq (~~699,50 mq~~);
c) in colore viola l'area standard destinata a parcheggio pubblico a servizio del nucleo di antica formazione (NAF) identificata con i mappali n. _____ della superficie catastale complessiva di _____ (_____) mq, cui corrisponde la superficie reale di 920,63 mq (~~816,56 mq~~);
d) in colore blu l'area standard destinata al collegamento pedonale con il nucleo di antica formazione (NAF) identificata con i mappali n. _____ della superficie catastale complessiva di _____ (_____) mq, cui corrisponde la superficie reale di 392,30 mq (~~386,61 mq~~);
e) in colore grigio l'area destinata alla nuova viabilità pubblica identificata con i mappali n. _____ della superficie catastale complessiva di _____ (_____) mq, cui corrisponde la superficie reale di 1.402,87 mq (~~1.379,43 mq~~) mq;
f) in colore marrone l'area destinata alla realizzazione degli interventi di miglioramento viabilistico della via Sant'Anna, identificata con i mappali n. _____ della superficie catastale complessiva di _____ (_____) mq, cui corrisponde la superficie reale di 88,90 mq;

2. Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

3. La cessione delle aree e l'asservimento all'uso pubblico è fatta senza alcuna riserva; per cui su dette aree il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione. Il Comune potrà rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i Lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

4. La cessione gratuita a favore del Comune di Cadorago della proprietà delle aree standard per attrezzature e servizi pubblici di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, nonché delle aree oggetto di urbanizzazione di cui alle lettere e) e f), avviene a tutti gli effetti contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, come previsto al comma 1. La proprietà delle opere di urbanizzazione, di cui all'articolo 4, e delle opere negoziali di interesse pubblico, di cui all'articolo 5, realizzate dai Lottizzanti sulle suddette aree è pertanto attribuita automaticamente al Comune di Cadorago risultando le stesse realizzate su aree già di proprietà di quest'ultimo.

5. Qualora in sede di collaudo, a causa di errori o approssimazioni verificatesi in fase di attuazione del P.L., si rendesse necessario procedere alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree cedute al Comune, o asservite ad uso pubblico, i Lottizzanti s'impegnano fin d'ora ad assumersi ogni onere conseguente per eventuali nuovi frazionamenti, rettifiche di frazionamenti già approvati, e/o rettifiche di atti notarili.

ART. 7 – SODDISFACIMENTO DEGLI OBBLIGHI NEGOZIALI

1. Vista l'assenza di importi da corrispondere a titolo di monetizzazione, per minore cessione di aree standard, il valore minimo degli obblighi negoziali che i Lottizzanti devono riconoscere al Comune di Cadorago, sotto forma di esecuzione diretta di opere pubbliche, è pari alla somma di Euro 552.102,85 (~~Euro 554.231,34~~) determinato sommando gli importi degli oneri concessori primari e secondari, calcolati sulla base della volumetria massima edificabile nel "COMPARTO A", con l'importo del corrispettivo negoziale di cui al precedente articolo 2, come di seguito specificato:
   - Oneri di urbanizzazione primaria (mc 11.600,92 x 5,85 Euro/mc) = Euro 67.865,38
   - Oneri di urbanizzazione secondaria (mc 11.600,92 x 9,15 Euro/mc) = Euro 106.148,42
   - Corrispettivo negoziale (vedi articolo 2) = Euro 378.089,05

   sommano Euro 552.102,85

2. Ai fini del soddisfacimento degli obblighi negoziali di cui al precedente comma 1, l'attuazione del Piano di Lottizzazione approvato comporterà l'assunzione, a carico dei Lottizzanti, eccezion fatta per i proprietari dei Lotti "LOTTO F2" e "LOTTO L", e/o dei loro aventi causa, dei costi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del

"COMPARTO A" come definite al precedente articolo 4 e delle opere di interesse pubblico negoziali di cui al precedente articolo 5, il cui costo complessivo è pari ad Euro 614.003,41 (~~Euro 605.540,77~~) IVA esclusa, come di seguito indicato:

- Costo opere di urbanizzazione del "COMPARTO A" = Euro 346.349,36
- Costo parcheggio a servizio del nucleo di antica formazione = Euro 82.777,10
- Costo collegamento pedonale con il nucleo di antica formazione = Euro 60.871,67
- Costo interventi di miglioramento viabilistico della via Sant'Anna = Euro 124.005,28

sommano Euro 614.003,41

Oltre a quanto sopra indicato, sarà obbligo dei Lottizzanti partecipare ai costi di riqualificazione dell'area PIF interna all'Ambito AS/7, versando al Comune di Cadorago, dietro sua semplice richiesta la somma di Euro 9.500,00 oltre IVA, a titolo di contributo per la predisposizione del progetto di riqualificazione selvicolturale dell'area PIF. Pagata tale somma, sarà onere esclusivo del Comune di Cadorago procedere alla riqualificazione di tutta la superficie dell'ambito boscato inclusa nell'ambito AS/7, previa presentazione all'ente forestale di competenza di un progetto redatto da un professionista specificatamente abilitato che preveda la piantumazione di specie arboree e arbustive di tipo forestale, di seconda e terza grandezza, che dovranno essere messe a dimora ed essere oggetto di cure colturali obbligatorie per 7 anni successivamente al loro impianto.

3. Considerato che l'importo totale delle opere e delle somme poste a carico dei Lottizzanti, pari ad Euro 623.503,41 (~~Euro 605.540,77~~) oltre IVA, è maggiore dell'importo da questi potenzialmente dovuto, ne consegue che l'esatta e puntuale esecuzione delle opere indicate ai precedenti articoli 4 e 5, oltre al versamento della somma di cui al comma 2, verranno considerate a scomputo totale degli obblighi negoziali dovuti al Comune di Cadorago per la trasformazione funzionale del "COMPARTO A", esonerando pertanto i Lottizzanti dal versare al Comune qualsiasi altra somma a titolo di oneri urbanizzativi (primari e secondari) o altro corrispettivo negoziale in genere.

ART. 8 – TEMPI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE A CARICO DEI LOTTIZZANTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di approvazione del piano, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione. Tale data sarà assunta come "tempo zero" a cui riferirsi per tutte le scadenze temporali indicate nel presente atto

2. Con riferimento al "tempo zero" di cui al comma 1, le opere di urbanizzazione del "COMPARTO A" dovranno essere realizzate nel rispetto delle scadenze di seguito indicate, salvo eventuali proroghe concesse direttamente dal Comune.

3. Entro 36 mesi dal "tempo zero" dovranno essere realizzate le opere principali relative:
   - alla rete di raccolta delle acque di scarico fognario
   - alla rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle aree pavimentate (strade, parcheggi)
   - alla rete di distribuzione della linea telefonica
   - alla rete di distribuzione della linea elettrica BT
   - alla cabina di trasformazione MT/BT dell'energia elettrica
   - alla rete di distribuzione del gas metano
   - alla rete di distribuzione dell'acquedotto comunale
   - alla rete di distribuzione dell'impianto di illuminazione pubblica
   - alle strade di viabilità pubblica, alle aree di parcheggio finite almeno con sottofondo stabilizzato rullato

4. Le seguenti opere dovranno invece essere realizzate entro 60 mesi dal "tempo zero":
   - la finitura in tout-venant delle strade di viabilità pubblica
   - la finitura delle aree di sosta con masselli autobloccanti drenanti
   - ~~l'organizzazione dell'area destinata alla raccolta del verde di quartiere (isola ecologica)~~ (obbligazione annullata)

   Le seguenti opere dovranno invece essere realizzate entro il termine di scadenza della presente convenzione:
   - la segnaletica orizzontale e verticale relativa alle nuove strade
   - la finitura con tappetino d'asfalto delle nuove sedi carrabili
   - ~~la riqualificazione selvicolturale dell'area PIF di compensazione ecologica~~ (obbligazione annullata vedi Art 7 comma 2)

5. Con riferimento al "tempo zero" di cui al precedente comma 1, il parcheggio pubblico a servizio del NAF dovrà essere realizzato nel rispetto delle seguenti scadenze, salvo eventuali proroghe concesse direttamente dal Comune:
   - entro 36 mesi dovrà essere realizzato almeno il sottofondo in stabilizzato rullato

- entro 60 mesi dovrà essere posato almeno il sottofondo in tout-venant
- la finitura con tappetino d'asfalto e la segnaletica necessaria dovranno essere realizzati entro la scadenza della presente convenzione

6. Con riferimento al "tempo zero" di cui al precedente comma 1, il collegamento pedonale con il nucleo di antica formazione dovrà essere realizzato nel rispetto delle seguenti scadenze, salvo eventuali proroghe concesse direttamente dal Comune:
   - entro 36 mesi dovrà essere realizzato almeno il sottofondo in stabilizzato rullato
   - le opere di finitura invece (pavimentazione, illuminazione, ecc.) dovranno essere realizzati entro la scadenza della presente convenzione
7. Come previsto al precedente articolo 5, comma 2, gli interventi di miglioramento viabilistico della via Sant'Anna sono subordinati alla disponibilità delle aree necessarie ai lavori stessi, per le consistenze indicate nel Piano Particellare di esproprio allegato al Piano di Lottizzazione approvato (Tavola 18). Tali aree dovranno essere reperite direttamente dal Comune a propria cura e spese; il termine di scadenza per la realizzazione degli interventi di miglioramento viabilistico della via Sant'Anna coinciderà pertanto con la data di scadenza della presente convenzione.
8. Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4 dovranno comunque essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi provvedimento autorizzativo riguardante gli interventi di edificazione dei singoli Lotti, almeno per il tratto al servizio del Lotto oggetto d'intervento. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e continuità, prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso potrà essere rilasciato o autorizzato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento richiesto.
9. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in modo da garantire la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della loro utilizzazione. Nessun edificio potrà essere ritenuto abitabile o agibile qualora fosse carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici assicurati dalle opere di urbanizzazione primaria.
10. In ogni caso, fermo restando i termini diversi e specifici previsti dal presente atto, tutti gli altri adempimenti previsti dalla convenzione, non altrimenti disciplinati, dovranno essere compiuti ed ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i Lottizzanti dovranno aver presentato le istanze finalizzate ad ottenere gli atti di assenso per l'edificazione dei singoli Lotti.

ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE A CARICO DEI LOTTIZZANTI

1. Con la stipula della presente convenzione, i Lottizzanti ed il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione approvato, con particolare riguardo alla congruità dei prezzi unitari utilizzati per la compilazione del computo metrico estimativo.
2. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità al progetto esecutivo che dovrà essere redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi Lottizzanti ed a spese di questi ultimi.
3. La progettazione di cui al comma 2 dovrà essere corredata da un idoneo capitolato speciale d'appalto.
4. Eventuali prescrizioni imposte da organismi e/o enti competenti in materia, che dovessero comportare opere aggiuntive preordinate al corretto funzionamento delle reti, resteranno completamente a carico dei Lottizzanti.
5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 dovranno essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto informatico.
6. Le spese tecniche per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione sono a carico esclusivo dei Lottizzanti.

ART. 10 – ESECUZIONE DELLE OPERE A CARICO DEI LOTTIZZANTI

1. Le opere di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 4, e le opere negoziali di interesse pubblico di cui al precedente articolo 5, verranno eseguite direttamente dai Lottizzanti a propria cura e spese in conformità al progetto esecutivo di cui all'articolo 9, comma 2.
2. Prima dell'inizio dei lavori, sarà obbligo dei Lottizzanti presentare al Comune di Cadorago la progettazione esecutiva delle opere che dovrà essere approvata con le modalità e i termini di cui all'articolo 38 della legge regionale n. 12/2005.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione dovranno essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione.
4. La direzione dei lavori e il coordinamento della sicurezza dovranno essere affidate e svolte da soggetti abilitati liberamente individuati dai Lottizzanti, il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune.

ART. 11 – GARANZIE DA PRESTARE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI NEGOZIALI

1. Il costo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del "COMPARTO A", indicate al precedente articolo 4, e per la realizzazione delle opere negoziali di interesse pubblico, indicate al precedente articolo 5, ammonta ad Euro 614.003,41 (~~Euro 605.540,77~~) IVA esclusa. A garanzia degli obblighi assunti con la firma della presente convenzione, e in particolare, a garanzia dell'esatta e puntuale esecuzione delle opere indicate ai precedenti articoli 4 e 5, i Lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per l'importo complessivamente garantito di Euro 1.228.006,82 (~~Euro 1.211.081,50~~) pari al doppio dell'importo previsto per l'esecuzione delle opere stesse, mediante n. ___ polizze fideiussorie assicurative emesse da _____, sede di _____, aventi tutte scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale, o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 5, e rispettivamente:
   - n. _____ in data _____ per il Sig. _____, per l'importo garantito di Euro _____
   - n. _____ in data _____ per il Sig. _____, per l'importo garantito di Euro _____
   - n. _____ in data _____ per il Sig. _____, per l'importo garantito di Euro _____
   - n. _____ in data _____ per il Sig. _____, per l'importo garantito di Euro _____
   - n. _____ in data _____ per il Sig. _____, per l'importo garantito di Euro _____
2. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei Lottizzanti interessati, 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 ai sensi dell'articolo 12, comma 4 oppure comma 6.
3. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i Lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui ai commi 1 e 2, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, compresa le mancata o insufficiente messa a disposizione delle aree cedute cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune.
5. La garanzia si estingue per il 100% (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 17, comma 2.
6. L'importo di cui ai commi 1 e 2 dovranno essere adeguatamente documentati prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della Legge Regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 12 – COLLAUDO DELLE OPERE A CARICO DEI LOTTIZZANTI

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra opera negoziale, i Lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate a cura del Comune, che a sua discrezione potrà affidare l'incarico a professionista esterno, a spese dei Lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune

medesimo entro i trenta giorni successivi alla richiesta stessa, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle stesse, oppure non provveda all'approvazione del certificato di collaudo entro tre mesi dalla sua emissione, questo si intenderà reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervengano motivati provvedimenti di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 5 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle autorizzazioni di cui all'articolo 4. In difetto il Comune, previa diffida ai Lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei Lottizzanti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei Lottizzanti o a richiesta del Comune. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
5. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, degli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, e del relativo piano di manutenzione. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4 e 5 della presente convenzione.
7. Qualora le opere fossero oggetto di collaudi in corso d'opera, le relazioni e i verbali di sopralluogo riferiti a tali collaudi confluiranno nel collaudo finale di cu al comma 1.

ART. 13 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle opere negoziali, anche se realizzate su aree già formalmente cedute al Comune o già asservite all'uso pubblico, resterà a carico dei Lottizzanti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui al precedente articolo 12, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui al precedente articolo 12, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo; per le opere non collaudate, viceversa, l'onere della manutenzione rimarrà a carico dei Lottizzanti.
3. Per tutto il periodo di durata della convenzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde sarà a carico dei Lottizzanti comparenti.
4. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai Lottizzanti o dai loro aventi causa, a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai Lottizzanti medesimi; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune potrà avvalersi anche della garanzia di cui al precedente articolo 11, comma 1.
5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 12, comma 2, sarà obbligo dei Lottizzanti curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui al precedente articolo 12, comma 2, ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, circolazione stradale compresa, rimarrà esclusivamente e carico dei Lottizzanti, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 14 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i Lottizzanti potranno presentare le domande per ottenere i Permessi di Costruire o altri provvedimenti equipollenti per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei provvedimenti autorizzativi di cui al comma 1 è subordinata al pagamento del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 48 della Legge Regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta del Permesso di Costruire purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente. Dal pagamento rimarrà escluso il LOTTO A che essendo destinato alla costruzione di alloggi a prezzo di vendita agevolato, da convenzionarsi con il Comune, sarà esonerato dal pagamento del predetto contributo.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 8, comma 8, gli oneri di urbanizzazione primari e secondari di cui all'articolo 44 della Legge Regionale n. 12/2005, non saranno dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 12 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11, comma 6.

ART. 15 – VARIANTI

1. 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 alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche di Attuazione del piano attuativo approvato, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al Regolamento Edilizio e, in particolare, alle Norme Tecniche di Attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
   a) l'edificazione di volumi e di spazi con tipologia anche diversa dalle indicazioni contenute nella tavola grafica n. 4 del Piano di Lottizzazione approvato, sempre nel rispetto delle distanze legali;
   b) l'edificazione in aderenza, o l'edificazione a distanza inferiore di 10 metri dai fronti, finestrati o non finestrati, di fabbricati accessori, purché su lotti contigui, entrambi interni al "COMPARTO A", come previsto dall'articolo 9, comma 3, del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
   c) la realizzazione di passi carrai in posizione diversa da quella prevista dal PL approvato, come pure istituire nuovi passi carrai non previsti dal piano attuativo approvato, purché siano garantiti gli arretramenti previsti dalle presenti norme e la modifica non comporti la riduzione delle aree standard, né diminuisca il numero dei posti auto previsti. In ogni caso, sia lo spostamento che la nuova istituzione dei passi carrai dovrà essere autorizzata con Permesso di Costruire;
   d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai Lotti;
   e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i Lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
   f) l'utilizzazione, in aggiunta alle volumetrie assegnate ai singoli Lotto, i bonus volumetrici offerti dal PGT vigente per il raggiungimento dei criteri premiali legati alla qualità del progetto, o altri bonus simili; in tal caso l'edificazione dovrà necessariamente avvenire attraverso rilascio di Permesso di Costruire;
   g) l'utilizzazione, in aggiunta alle volumetrie assegnate ai singoli Lotto, dei diritti edificatori, parziali o totali, derivati dal convenzionamento di piani urbanistici approvati all'interno del territorio comunale, purché di pari destinazione funzionale, ed alle condizioni previste all'articolo 7 delle NTA del Piano di Lottizzazione approvato; in tal caso l'edificazione dovrà necessariamente avvenire attraverso rilascio di Permesso di Costruire;
   h) costruire edifici con configurazione planivolumetrica anche totalmente diversa da quanto indicato negli elaborati del Piano di Lottizzazione approvato;
   i) edificare a confine con le aree di proprietà di terzi, esterne al "COMPARTO A", qualora in possesso di specifica convenzione di confine regolarmente registrata e trascritta;

j) realizzare nuovi percorsi, pedonali o carrai, all'interno dei singoli Lotti;
k) variare il numero e la posizione degli edifici rispetto a quelli indicati sulle tavole grafiche del PL approvato;
l) edificare più edifici sullo stesso Lotto

3. Le eventuali varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2, ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, dovranno essere autorizzate con rilascio di Permesso di Costruire da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 16, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, dovranno essere autorizzate con rilascio di Permesso di Costruire.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, la proroga dei termini di attuazione della convenzione indicati al precedente articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 16 – EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso dovranno essere reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della Legge Regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione dovrà essere versato prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire.

3. Qualora, in seguito alla nuova destinazione funzionale dei fabbricati consentiti dal comma 1, dovessero risultare aree per attrezzature e servizi pubblici eccedenti rispetto a quanto previsto dal piano attuativo approvato, con conguaglio a favore dei Lottizzanti, non si procederà comunque 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 presente convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 17 – ULTERIORI OBBLIGHI DI SOLIDARIETÀ' DA VALERSI TRA I LOTTIZZANTI

1. Allo scopo di dare piena esecutività al Piano di Lottizzazione, i Lottizzanti si obbligano per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, a sottoscrivere l'atto notarile avente per oggetto la ricomposizione fondiaria delle superfici incluse nel "COMPARTO A" al fine di frazionare le aree oggetto di cessione gratuita al Comune di Cadorago per viabilità, parcheggi, bacino di invaso occasionale, verde di quartiere, ecc., nonché per identificare esattamente i Lotti che saranno oggetto di futura edificazione, assegnando ognuno di essi al corrispondente soggetto lottizzante già individuato negli elaborati del Piano di Lottizzazione.

2. Per consentire la materiale edificazione del LOTTO A, destinato agli interventi da convenzionarsi con il Comune di Cadorago, i Lottizzanti, di comune accordo tra loro e ove occorra ciascuno per quanto di propria spettanza, riconoscono al suddetto LOTTO A i seguenti parametri urbanistici:
   - Superficie fondiaria del Lotto (Sf) = mq. 2.277,10 (~~mq. 2.352,83~~)
   - Volumetria massima edificabile (V) = mc. 3.500,00
   - Area minima filtrante (Af) = 40%
   - Altezza massima consentita (H) = mt. 10,00
   - Numero massimo di piani fuori terra = 3

3. Con la sottoscrizione della convenzione, i patti e gli obblighi contenuti nel presente articolo assumono, per i Lottizzanti ed i loro aventi diritto, obbligazione sostanziale per la disciplina delle azioni comuni, consentendo a qualsiasi

Lottizzante di poter agire giudizialmente nei confronti dei Lottizzanti inadempienti quando questi ultimi non dovessero dar esecuzione alle iniziative approvate e deliberate a maggioranza delle quote di partecipazione al Piano di Lottizzazione.

ART. 18 – CESSIONI AL COMUNE

1. I Lottizzanti comparenti cedono, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a titolo gratuito, al Comune di Cadorago, che come rappresentato accetta, le aree site in Comune di Cadorago, le seguenti aree di urbanizzazione e per servizi pubblici, della superficie catastale complessiva di _____ mq. come di seguito indicate
_____
_____
_____
_____

ART. 19 – CONTROVERSIE

2. La risoluzione delle controversie legate alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale di Como.
3. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra i Lottizzanti e l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.
4. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza potrà essere devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

ART. 20 – DOCUMENTI DI RIFERIMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL "COMPARTO A"

1. Per l'attuazione del "COMPARTO A", oggetto della presente convenzione, si dovrà fare riferimento ai seguenti documenti del Piano di Lottizzazione approvato:
Doc. PDA – Programma di attuazione dell'ambito "AS/7" revisione 30.07.2022
Doc. RTG – Relazione tecnica generale revisione 08.09.2022
Doc. NTA – Norme tecniche di attuazione del "COMPARTO A" revisione 30.07.2022
Doc. CME – Computo metrico estimativo delle opere a carico dei lottizzanti revisione 30.07.2022
Doc. CVU – Schema Convenzione urbanistica revisione 08.09.2022
Doc. CVE – Schema convenzione edilizia convenzionata revisione 30.07.2022
Doc. TBM – Tabella millesimale di partecipazione al PL revisione 30.07.2022
Tav. 01 – PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO "AS/7" Inquadramento territoriale generale data 30.03.2021
Tav. 02 – PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO "AS/7" – Rilievo generale delle aree data 30.03.2021
Tav. 03 – PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO "AS/7" – Schede attuative dei comparti revisione 30.07.2022
Tav. 04 – PROGETTO DI TRASFORMAZIONE DEL "COMPARTO A" – Planimetria di progetto revisione 30.07.2022
Tav. 05 – PROGETTO DI TRASFORMAZIONE DEL "COMPARTO A" – Dettaglio interventi revisione 30.07.2022
Tav. 06 – PROGETTO DI TRASFORMAZIONE DEL "COMPARTO A" – Dimostrazione superfici revisione 30.07.2022
Tav. 07 – PROGETTO DI TRASFORMAZIONE DEL "COMPARTO A" – OO.UU a carico dei Lottizzanti revisione 30.07.2022
Tav. 08 – PROGETTO DI TRASFORMAZIONE DEL "COMPARTO A" – OO.UU _ Finiture revisione 30.07.2022
Tav. 09 – PROGETTO DI TRASFORMAZIONE DEL "COMPARTO A" – OO.UU _ Reti revisione 30.07.2022
Tav. 10 – URBANIZZAZIONI A CARICO DEI LOTTIZZANTI – Fognatura e smaltimento acque piovane revisione 30.07.2022
Tav. 11 – URBANIZZAZIONI A CARICO DEI LOTTIZZANTI – Rete linea telefonica revisione 30.07.2022
Tav. 12 – URBANIZZAZIONI A CARICO DEI LOTTIZZANTI – Rete distribuzione energia elettrica revisione 30.07.2022
Tav. 13 – URBANIZZAZIONI A CARICO DEI LOTTIZZANTI – Impianto di illuminazione pubblica revisione 30.07.2022
Tav. 14 – URBANIZZAZIONI A CARICO DEI LOTTIZZANTI – Rete distribuzione gas metano revisione 30.07.2022
Tav. 15 – URBANIZZAZIONI A CARICO DEI LOTTIZZANTI – Rete distribuzione acqua potabile revisione 30.07.2022
Tav. 16 – OPERE A CARICO DEI LOTTIZZANTI – Dettagli costruttivi UU e collegamento NAF revisione 30.07.2022
Tav. 17 – OPERE A CARICO DEI LOTTIZZANTI – Interventi di miglioramento viabilistico via S. Anna revisione 30.07.2022
Tav. 18 – OPERE A CARICO DEI LOTTIZZANTI – Piano particellare di esproprio revisione 30.07.2022
2. Il Comune e i Lottizzanti, nel riconoscere che gli elaborati di cui al comma 1 devono intendersi parte integrante e sostanziale della presente convenzione, stabiliscono, di comune accordo, che detti elaborati, in quanto atti pubblici allegati alle rispettive deliberazioni di adozione e approvazione, e per tale motivo depositati in originale negli uffici del Comune di Cadorago, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono materialmente allegati alla presente convenzione.

ART. 21 – 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 dei Lottizzanti.
2. Restano altresì a carico esclusivo dei Lottizzanti, tutte le spese tecniche relative alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione, nonché alla direzione e contabilità dei lavori, come pure le spese tecniche legate al coordinamento della sicurezza in cantiere, sia in fase di progettazione che di esecuzione lavori.
3. Da tali spese, come pure da tutte le spese espressamente riferite alla progettazione e attuazione del Piano di Lottizzazione, rimarranno esclusi i Lottizzanti proprietari delle aree identificate con i lotti "LOTTO F2" e "LOTTO L", nonché i loro successori e/o aventi causa.

ART. 22 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Le parti dichiarano di rinunciare ad ogni eventuale iscrizione d'ufficio che possa derivare dal presente atto ed esonerano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito.
2. Ai fini della registrazione del presente atto le parti dichiarano che le cessioni delle aree, per standard e servizi pubblici, in favore del Comune di Cadorago nonché le permute compensative tra Lottizzanti, ai fini della ricomposizione fondiaria delle aree, sono eseguite senza versamento di alcun corrispettivo. Di conseguenza si invoca il trattamento tributario previsto dall'art.32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n.601 e dall'art. 20, comma 2 legge n. 10/1977, deve ritenersi esclusa per i soggetti IVA l'assoggettamento dei relativi trasferimenti all'IVA, e si richiama altresì, ove occorrer possa, la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 1/E del 4 gennaio 2012.

Ove possa occorrere ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, i comparenti mi dichiarano che tra le parti delle cessioni effettuate a titolo di compensazione non intercorre vincolo di parentela in linea retta o tale considerato ai sensi della sopra richiamata disposizione

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati