



COMUNE DI
BORGO SAN GIOVANNI
(Provincia di Lodi)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

« PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE DI PGT “ATP4”
VIA CASE NUOVE - VIA NENNI

Ai sensi dell’articolo 14 comma 5, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio n. ___ del _____
Approvato con deliberazione del Consiglio n. ___ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilaventiquattro, addì _____ del mese di _____ (___/___/2024),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
si è costituito il Signor:

..... nato a _____ Il _____ cod. fisc. _____
residente in, in qualità di legale rappresentante della società.....partita iva / codice fiscale
.....con sede legale in _____, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area
situata nel Comune censuario e amministrativo di Borgo San Giovanni (provincia di Lodi), individuata ai
mappali n. 13-87 e 513 del foglio n. 9;
il soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente», da una parte;
e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di
responsabile del _____⁽¹⁾ pro tempore del Comune di _____, che qui
interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30
marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,
allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____ in data _____

PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di **mq 47.703** e nel Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione della Giunta Regionale/del Consiglio comunale n. _____ in data _____, sono classificate come segue: **Ambito di trasformazione produttivo ATP4 con una ST di 47.703 mq;**
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «**Piano Attuativo ATP4**»;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, **costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica** ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- g) la deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo; **adottando altresì, contestualmente, la variante al PGT vigente ai sensi dell'art 14 comma 5 della legge regionale n. 12/05 e smi;**
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;

- i) la deliberazione del Consiglio comunale ⁽²⁾ n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
(oppure, in presenza di osservazioni)
con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo; **approvando altresì, contestualmente, la variante al PGT vigente ai sensi degli articoli 13 e 14 della legge regionale n. 12/05 e smi;**
- l) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- m) 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;
- n) l'art. 1, comma 2, lettera e), e l'art. 36, commi 3 e 4, del decreto legislativo n. 50 del 2016 Codice dei contratti pubblici;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente convenzione;
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.

4. **Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione urbanistica.**
Sono fatte salve le opere relative alla viabilità e reti annesse per il **solo tratto di nuova strada di piano e parcheggi attigui alla stessa che devono essere eseguite entro il termine massimo di 12 (dodici)⁽³⁾ mesi dalla presentazione del primo titolo abilitativo a costruire e comunque entro la data di richiesta di agibilità dell'intervento**, complete della pavimentazione bituminosa strutturale. Alla data di attivazione della nuova viabilità, deve essere modificata su indicazioni della polizia municipale la segnaletica stradale (orizzontale e verticale) agli incroci sulle vie Emilia/Orecchia e Orecchia/Bocconi, in modo da inibire la circolazione al traffico dei mezzi pesanti.
5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione del titolo abilitativo, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessun titolo abilitativo può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4.
7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci)⁽⁴⁾ anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato i titoli abilitativi per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 7. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.
9. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 8 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 22.⁽⁵⁾

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione verranno attuate secondo i termini definiti tra l'Amministrazione ed il lottizzante ai successivi art. 10 ,11e 16

1. le parti assumono a proprio carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come definite ai successivi art. 10 ,11e 16 , come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:⁽⁶⁾
- A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo;
 - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali ai sensi della normativa relativa all'invarianza idraulica
 - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

- D.1. rete idrica per l'acqua potabile;;
 - E.1. ~~rete di distribuzione del gas metano~~-(no) ;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce
 - F.3. n. 1 cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione;
 - G.1. rete telefonica fissa;
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
 - b) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
3. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo: ⁽⁷⁾
- a) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI ⁽⁸⁾

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo – tav. 7 e relazione illustrativa, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 10, comma 2, di seguito descritte: ⁽⁹⁾
- A.1. **nuova strada veicolare di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto del piano attuativo, come prevista dallo strumento urbanistico generale**, al servizio di un territorio più vasto;
 - B. realizzazione della condotta dell'acquedotto fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna al piano attuativo;
 - C. realizzazione del collettore fognario delle acque nere **della nuova strada di piano** fino alla rete di fognatura interna al piano attuativo;
 - D. realizzazione del collettore fognario delle acque bianche **della nuova strada di piano** con smaltimento delle acque in pozzi dimensionati secondo il criterio della invarianza idraulica;
 - E. realizzazione della cabina di trasformazione linea elettrica;

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, **i relativi oneri sono a carico degli attuatori delle opere** .

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 17 sono ridotte di conseguenza.
5. Qualora l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Sono previste opere da eseguirsi quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti corrispondenti a mitigazioni e compensazioni ambientali ai sensi della scheda d'ambito ATP4 in variante e ai sensi degli art. 71-72-73 delle NTA del Piano delle Regole.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, ⁽¹⁰⁾ integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dai bollettini ufficiali della C.C.I.A.A e/o dal Listino Prezzi della regione Lombardia e/o dal Listino prezzi del Comune di Milano.
2. Le opere di urbanizzazione primaria verranno eseguite in conformità ad un **progetto di livello esecutivo**,

redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi, **da presentarsi entro 6 mesi dalla data di stipula della presente convenzione.**

3. I progetti di cui al comma 2 sono corredati da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare. In ogni caso la progettazione di cui al comma 2, posta a base della gara, è corredata da un capitolato speciale d'appalto ai sensi dell'articolo 11, comma 3.
4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.
5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
6. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
7. La disciplina della progettazione di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, può essere applicata separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8. ⁽¹¹⁾
8. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Come già accennato all'art. 4 della presente convenzione, data la valenza strategica della nuova strada di piano che viene prevista a servizio dell'intero comparto logistico ed al fine di risolvere le criticità della vicina via Orecchia, le opere di urbanizzazione verranno attuate secondo quanto definito tra l'Amministrazione ed il lottizzante. Al fine di garantire prioritariamente l'attuazione della nuova strada di piano ed in funzione degli accordi tra le parti le opere di urbanizzazione verranno così eseguite:

- a) nuova strada di piano con annesso marciapiede e reti interrato da eseguirsi da parte del lottizzante (che ne cederà il sedime all'Amministrazione comunale) entro dodici mesi dalla firma della convenzione e comunque prima del rilascio del primo titolo abilitativo;
 - b) parcheggi e marciapiede annessi alla nuova strada di piano da eseguirsi da parte del lottizzante (che ne cederà il sedime all'Amministrazione comunale) prima del rilascio del primo titolo abilitativo, con cessione all'Amministrazione Comunale del sedime da parte del lottizzante;
1. Le opere di urbanizzazione primaria **sono eseguite direttamente dal Lottizzante**, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.
 2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione del titolo abilitativo.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti dal decreto legislativo 50 del 2016 e al relativo regolamento di attuazione. ⁽¹²⁾
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da **da soggetti abilitati individuati dalle parti**, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. **L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del Lotizzante.**
5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

ART. 13 - ESECUZIONE DI OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Sono altresì previste opere da eseguirsi quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti in merito a mitigazioni e compensazioni ambientali ai sensi della scheda d'ambito ATP4 in variante e ai sensi degli art. 71-72-73 delle NTA del Piano delle Regole.

In funzione di quanto indicato nella schede d'ambito e nella normativa specifica delle NTA il comparto ATP4 dovrà attuare le seguenti piantumazioni così come indicato nella tavola 8 del PL e a garantirne l'attecchimento per almeno 3 anni :

Aree per mitigazione e compensazione ambientale con tipologia 4 prevalente e tipologia 3 per incremento slp variante

M.C.A. in area agricola : ambito 9a (parziale).....19.147 mq

M.C.A in aree per servizi a verde pubblico: Sv24+Sv25.....3.025 mq

TOTALE M.C.A ambito ATP4..... 22.172 mq

ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate: ⁽¹³⁾

Destinazione secondaria ⁽¹⁴⁾	Superficie territoriale (S.t.)	mq	47.703	
Produttiva generica	Superficie edificabile SF	mq	45.471	
	Slp massima consentita	mq	31.000	
	Aree per servizi pubblici o in asservimento	mq	6.676	> 3100 10% slp
TOTALE	Aree per servizi pubblici totali	mq	6.676	⁽¹⁵⁾

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq **6.676**. ⁽¹⁶⁾
3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
 - a) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - b) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde

pubblico preesistenti.

ART. 15 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono reperite direttamente nella misura di mq **6.676**. Tale misura è superiore ⁽¹⁷⁾ a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per pari a cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

ART. 16 – QUADRO ECONOMICO GENERALE ED ACCORDI TRA LE PARTI

1. L'attuazione delle opere di urbanizzazione viene valutata secondo il presente quadro economico da perfezionarsi in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione :

STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA				
Oneri di urbanizzazione primaria				
	€.	Slp totale da piano mq.	€/mq.	Totale oneri €.
A	Importo opere di urbanizzazione primaria e idrauliche da realizzare a scomputo degli oneri	848.878,32		
B	Importo oneri di urbanizzazione primaria per una Slp totale da piano di mq.		31.000,00	19,94
				618.140,00
C	Differenza tra le opere di urbanizzazione primaria da realizzare e oneri 1° da versare (B-A)	-230.738,32		
D	IVA 10% sui lavori di cui al punto A	84.887,83		
E	Importo totale dei lavori con IVA (A+D)	933.766,15		
F	Spese Tecniche comprensive di contributo previdenziale e IVA	30.000,00		
G	Totale costi per la realizzazione dei lavori di Urbanizzazione Primaria (E+F)	963.766,15		
Calcolo oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti				
	€.	Slp mq.	€/mq.	Totale €.
H	Importo oneri di urbanizzazione secondaria da versare per una Slp totale da piano di mq. =		31.000,00	19,97
	Importo oneri per smaltimento rifiuti calcolati per una Slp totale da piano di mq.		31.000,00	3,04
				94.240,00
Monetizzazione				
	mq.	€/mq.	Totale €.	
I	nessuna			
Stima dei costi delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo				
	mq.	€/mq.	Totale €.	
	viabilità (carraia e ciclopedonale)	2.945,00	150,64	443.634,80
	parcheeggi pubblici e asserviti ad uso pubblico	6.750,00	59	398.250,00
	pista in calcestr	817,00	8,56	6.993,52
	Totale lavori €.			848.878,32
	IVA 10% sui lavori			84.887,83
	Totale €.			933.766,15
	Spese Tecniche comprensive di contributo previdenziale e IVA			30.000,00
	Totale generale €. (esclusi oneri allacciamenti)			963.766,15

PER UN TOTALE DI € 963.766,15 IVA inclusa

In funzione degli oneri di urbanizzazione primaria , stabiliti dal Comune per gli interventi di nuova costruzione di industria/artigianato , pari a € 19,94 per mq di slp , vengono calcolati oneri pari a € 19,94 X 31.000 mq = € **618.140** inferiori a quanto versato dai Lottizzanti per le opere di urbanizzazione primaria, pari a € **848.876**, per cui nulla è dovuto in monetizzazioni per le opere primarie.

ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro **963.766,15**(novecentosessantatremila 766,15) , come risulta dal quadro economico

integrante il progetto e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito: ⁽¹⁸⁾

a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6: euro **963.766,15 IVA inclusa** ;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa ⁽¹⁹⁾ n. _____ in data _____ emessa da _____ ⁽²⁰⁾ per euro **00000000** ⁽²¹⁾ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7. **L'importo provvisorio della fideiussione andrà aggiornato a seguito della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da presentarsi nei termini stabiliti dal comma 2 dell'articolo 10. L'importo della fideiussione verrà definito al netto delle prestazioni di progettazione, includendo unicamente le prestazioni relative a direzione lavori, sicurezza in fase di realizzazione e collaudo delle opere.**
3. 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 proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. 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 proponenti 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. ⁽²²⁾
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
7. La garanzia si estingue per il 95 % (novantacinque per cento) ⁽²³⁾ del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 1 (uno) anno dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 4. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 23, comma 1.
(solo qualora le opere di urbanizzazione primaria siano eseguite direttamente dai proponenti ai sensi dell'articolo 5, comma 1, prima ipotesi) ⁽²⁴⁾
8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato 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 di cui all'articolo 18, comma 3, 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. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i **titoli abilitativi** per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei titoli abilitativi, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 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 di **titoli abilitativi**.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12. ⁽²⁵⁾
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 21 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 primaria ai sensi dell'articolo 17, comma 8.
5. Ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 12 del 2005, gli scomputi di cui al comma 3 e gli eventuali conguagli di cui al comma 4, sono determinati distintamente e separatamente per gli oneri di urbanizzazione primaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 11 e per gli oneri di urbanizzazione secondaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 12

ART. 19 - 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 planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo 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, verde o spazi di manovra;
 - 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.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 20, 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 prevista dall'art. 14 comma 1 della L.R. 12/2005, che tenga conto di quanto già realizzato.

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

ART. 20 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo 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 o di presentazione della titolo abilitativo sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano 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 è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione del titolo abilitativo.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 21 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta 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 opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; 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 proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. 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 presente articolo è autonomo rispetto al collaudo delle opere di cui al decreto legislativo

n. 50 del 2016, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 11 della presente convenzione.

6. 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, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 ⁽²⁶⁾ della presente convenzione.

ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8, ⁽²⁷⁾ saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella tavola 4 allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue: ⁽²⁸⁾
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per servizi pubblici (parcheggi) , per mq **3.619,55**;
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria (viabilità e marciapiedi e pista ciclopedonale)_ , per mq **2.872,76**;
 - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico aree, per mq 2.232,12(parcheggio mezzi pesanti) + mq 824,71(pista ciclopedonale in calcestruzzo) = mq **3.056,83**;
3. 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 usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree e l'asservimento all'uso pubblico è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune o già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. 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 proponenti 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 proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti

patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17, comma 7.

4. La rete di pubblica illuminazione sarà attivata ai fini del collaudo delle opere stradali.
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 21, comma 2, i proponenti devono 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 provvisorie 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 all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 24 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di _____.⁽²⁹⁾
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11e dell'articolo 12⁽³⁰⁾, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - c) elaborati grafici urbanistici in n. ____ tavole;
 - d) schema preliminare delle opere di urbanizzazione;
 - e) calcolo sommario delle opere di urbanizzazione;
 - g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
 - h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di _____ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 26 - 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 proponenti.

ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune

Documentazione PL

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

Stato di fatto

Documentazione fotografica del contesto e dell'ambito

Verifica Catastale

Stato di fatto urbanistico

PGT vigente

PL vigente

Reti tecnologiche da PL

Variante urbanistica

PGT in variante

PL in variante

Progetto planivolumetrico

Vincoli urbanistici presenti

Tipologia costruttiva e profili longitudinali

Reti tecnologiche da PUGSS

Urbanizzazioni e reti tecnologiche del PL

Mitigazioni e compensazioni ambientali

Aree per servizi , monetizzazioni e oneri

TAVOLE

- **tavola 1:** inquadramento (estratto di P.G.T. - estratto di mappa catastale - foto aerea)
- **tavola 2:** rilievo stato di fatto
- **tavola 3:** planivolumetrico e aree per servizi
- **tavola 4:** verifica aree di cessione
- **tavola 5:** tipologie e aggregazioni tipologiche e fondiarie
- **tavola 6:** sezioni e profili longitudinali
- **tavola 7:** urbanizzazioni e reti tecnologiche

○ **tavola 8:** mitigazioni e compensazioni ambientali

-
- ¹ *completare con la qualifica del rappresentante del Comune (esempio: responsabile del servizio tecnico);*
- ² *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
- ³ *in cifre ed in lettere il numero dei mesi, inferiore al termine che precede se la realizzazione del tratto o dei tratti indicati sia urgente, superiore se la realizzazione del tratto o dei tratti indicati possa essere differita per prevedibili difficoltà oggettive;*
- ⁴ *norma di chiusura; in cifre ed in lettere il numero degli anni (in ogni caso mai superiore a 10, consigliabile 5);*
- ⁵ *sopprimere il comma qualora non ricorra la relativa fattispecie;*
- ⁶ *adattare l'elenco al caso specifico;*
- ⁷ *adattare l'elenco al caso specifico;*
- ⁸ *Corte di Cassazione, Sez. II civile, sent. n. 2458 del 16-04-1984: «A norma dell'art. 8, n. 2, della legge 6 agosto 1967 n. 765 l'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione (da trascriversi a cura del proprietario istante) la quale prevede l'assunzione a carico del proprietario stesso degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione ovvero di quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Tali opere necessarie ai detti allacciamenti a tronchi principali di reti pubbliche di distribuzione, non sono opere di urbanizzazione primaria o secondaria, ma sono a queste ultime equiparate ai fini dell'attribuzione al proprietario proponente di una quota di spese da corrispondere al Comune indipendentemente da ogni trasferimento di lotti a terzi o dall'utilizzazione da parte di costoro dei lotti stessi per edificarvi, con la conseguenza che il relativo importo può essere recuperato dal proprietario ripartendolo fra gli acquirenti dei lotti, ove ciò non sia escluso dai singoli contratti di vendita dei lotti del comprensorio»;*
- ⁹ *adattare l'elenco al caso specifico;*
- ¹⁰ *sopprimere i riferimenti agli articoli che non interessano;*
- ¹¹ *sopprimere il riferimento all'eventuale condizione che non interessa, adattando il rinvio al caso specifico;*
- ¹² *attualmente il d.P.R. n. 34 del 2000;*
- ¹³ *la tabella deve essere adattata al singolo piano attuativo, sia in funzione delle diverse destinazioni, sia in funzione della compresenza di più destinazioni, sia in funzione della previsione da parte della norma locale di aree per attrezzature e servizi pubblici; qualora si tratti di piano attuativo che coinvolge edifici preesistenti, che abbiano già scontato aree a standard in origine, la tabella dovrà essere adeguata nel senso che dalle aree dovute potranno essere detratte le aree a standard di pertinenza degli edifici preesistenti (T.A.R. Lombardia, Brescia, 23 maggio 1996, n. 642)*
- ¹⁴ *eventualmente precisare: industriale, artigianale, produttiva generica;*
- ¹⁵ *aree per attrezzature e servizi pubblici che competono legalmente al piano attuativo (quantità A);*
- ¹⁶ *aree per attrezzature e servizi pubblici che vengono cedute direttamente (quantità B);*
- ¹⁷ *sopprimere la fattispecie che non interessa);*
- ¹⁸ *adattare al caso specifico;*
- ¹⁹ *sopprimere la fattispecie che non ricorre;*
- ²⁰ *possono essere presentate anche più polizze singole, in tal caso indicare gli estremi di ciascuna di esse;*
- ²¹ *importo delle opere di cui al comma 1, per la percentuale di cui al comma 2, in genere, essendo indicata la percentuale del 100% tale importo sarà pari a quello di cui al comma 1;*
-

-
- 22 *è opportuno che le clausole descritte nel comma 5 siano trascritte preventivamente sulla*
23 *polizza;*
- 24 *consigliato tra dall'80% al 90%;*
- 25 *cancellare il comma qualora le opere siano eseguite direttamente dal Comune e rimborsate dai*
26 *proponenti;*
- 27 *in assenza di opere di urbanizzazione secondaria, sopprimere le parole «e dell'articolo 12»;*
28 *adeguare al caso specifico;*
- 29 *adeguare al caso specifico;*
- 30 *è utile predisporre una planimetria in formato A3 con l'indicazione, anche cromatica, delle*
aree da cedere; tale unico allegato tecnico (oltre all'eventuale frazionamento catastale), consente
una semplificazione degli allegati con minori spese di atto e agevolazioni in sede di rilascio di
copie;
- 31 *completare con «Milano» oppure con «Brescia» a seconda della competenza territoriale.*
32 *in assenza di opere di urbanizzazione secondaria, sopprimere le parole «e dell'articolo 12»;*

