

SCHEMA di CONVENZIONE
per attuazione
dello STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO
di INIZIATIVA PRIVATA denominato “P.N. 16A”

L'anno duemiladiciassette, addì ____ del mese di _____ (___/___/2017), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. ____, notaio in

(oppure)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. _____, segretario comunale del Comune di Spinea, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti i Signori

_____, nella sua qualità di proprietario dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Spinea (VE), individuata _____

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente “ditta lottizzante” o anche “proponenti”, da una parte;

e _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile *pro tempore* del Comune di Spinea, 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 _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente “Comune”, dall'altra parte,

premesso che

- a) i proponenti hanno la piena disponibilità delle seguenti aree interessate dal progetto di piano attuativo: Foglio n. 12, mapp. n. 901, 664, 903, 111, 902, 59, 103, 1380, 1381, 1382, 2446, 1375, 2517, 2521, 1764, 2444, 108, 109, 110, 1861, 336, 337, 75, 995, 844, 2261, 2262, 2264, 2266;
- b) dette aree sono assoggettate dal piano regolatore comunale - Variante generale al PRG approvata con d.G.R. n. 2740 del 7 luglio 2000 e successive varianti - a strumento urbanistico attuativo denominato “Progetto Norma n. 16A”, d'ora innanzi “PN 16/A”;
- c) il perimetro del PN 16/A include, oltre alle aree di proprietà della ditta lottizzante, alcune aree di proprietà del Comune di Spinea destinate a viabilità (un tratto di Via Capitanio; una pista ciclabile) e a verde pubblico (la sterrata Via Cici di mq. 1285,92 superf. reale), segnatamente le aree catastalmente identificate al momento della presentazione del progetto al Foglio 8, Mappali n. 1960 di mq. 170,00 (sup. catastale); n. 1961 di mq. 412,00 (superf. catastale) e n. 1962 di mq. 106,00 (superf. catastale); dette aree, a seguito di frazionamento, risultano ora così catastalmente identificate _____;
- d) i proponenti hanno accettato di impegnarsi a realizzare, pur non essendovi tenuti, alcune opere esterne al perimetro del PN 16/A e precisamente un

tratto di pista ciclopedonale di Via Capitanio lungo il margine esterno sud-ovest dell'Ambito, anche al fine di compensare l'attribuzione esclusiva ad essi dell'intera edificabilità prevista dal P.U.A., comprensiva della quota teoricamente spettante alle aree di proprietà comunale;

- e) il Comune di Spinea intende mettere a disposizione della ditta lottizzante, alle condizioni di seguito specificate nel presente atto, le proprie aree interne (identificate in precedenza alla lettera c) ed esterne (di cui alla precedente lettera d) al perimetro del P.U.A., interessate dal progetto e/o dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione del piano attuativo;
- f) il perimetro del PN 16/A esclude, nei limiti del 10% di cui all'art. 12-bis, commi 1 e 2, NTA, le aree catastalmente identificate al Fg. 8 Mapp. 2445 (parte), Fg. 8 Mapp. 2447, Fg. 8 Mapp. 1378 (parte), Fg. 8 Mapp. 2433 (parte), per un totale di superficie reale di mq. 5550,38 in quanto aree già espropriate e trasformate per far luogo alla rotatoria stradale su Via Capitanio fatta oggetto dell'accordo di programma in variante urbanistica sottoscritto il 12 gennaio 2009 da Regione Veneto, Provincia di Venezia, Comune di Spinea e Veneto Strade s.p.a., ratificato dal Comune di Spinea con delibera consiliare 6 febbraio 2009, n. 21 avente ad oggetto "l.r. n. 2/2002 – Viabilità complementare al Passante di Mestre – Intervento 8-bis;
- g) il piano attuativo riguarda aree estese per una superficie territoriale complessiva ed effettiva di mq 74.301,80;

considerato che

- h) in base all'art. 10, comma 6, del Regolamento edilizio, con riferimento alla quota dovuta alle opere di urbanizzazione secondaria, fermo restando che la quota del 50% deve essere comunque versata, la rimanente parte può essere scomputata a fronte di opere richieste dalla Amministrazione comunale;
- i) in base all'art. 12, comma 4, NTA del PRG:
“Relativamente al verde attrezzato il valore delle opere di urbanizzazione eccedenti la quota minima di 9 mq/abitante potrà essere scomputato dalla quota di oneri di urbanizzazione secondaria relativa alle “aree a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport” di cui al successivo art. 30, entro il limite del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti (art. 10 comma 6 del regolamento edilizio)”;
- j) il Piano regolatore impone, per l'attuazione del progetto-norma “PN 16/A”, il ricavo e la cessione al Comune di un'area a verde pubblico attrezzata di 38.132,10 mq., di cui 36.964,12 attualmente di proprietà privata della Ditta lottizzante.

Lo strumento urbanistico attuativo prevede il ricavo di un area a verde pubblico attrezzato di complessivi mq. 38.151,67, di cui 36.983,69 di proprietà privata; tale quantitativo è ampiamente eccedente al minimo di 9 mq/abitante, quantificabile in base alla seguente tabella:

Superficie a verde pubblico di progetto (privata)		mq.	36983,69
volume edificabile teoricamente determinato			
	s.n.p. mq. 15.124,35 x 3,60 =	mc	54.447,66
abitanti teorici: mc 54.447,66 : 150 mc/ab. =		n.	363
superficie da cedere gratuitamente			
	abitanti teorici n. 363 x 9 mq/ab. =	mq.	3.267,00
	art. 26 L.R. 61/85 n. 363 x 3 mq/ ab.=	mq.	1.089,00
		mq.	4.356,00
da compensare			mq. 4.356,00
.....			mq. 32.627,69

k) tale eccedenza, rapportata alla sola superficie attualmente privata di 36.983,69 mq., può essere pertanto scomputata dalla quota di oneri di urbanizzazione secondaria entro il limite del 50% di cui ai citati art. 10, comma 6, del regolamento edilizio e art. 12, comma 4, delle N.T.A. del P.R.G.;

visti

- la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale n. _____
 - la deliberazione della Giunta comunale n. 13 del 31/01/2017, esecutiva, di adozione del Piano di lottizzazione;
 - la deliberazione della Giunta comunale n. _____, recante approvazione del Piano di lottizzazione
 - l'art. 11 della l. n. 241/1990;
- tutto ciò premesso, visto e considerato quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione le parti come sopra identificate convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 - Oggetto

1.1. La ditta lottizzante, e i proponenti ciascuno per i propri diritti e tutti solidalmente tra loro, assumono gli obblighi che seguono, finalizzati all'attuazione delle previsioni del progetto denominato "PN 16/A" in conformità con gli elaborati di progetto allegati.

1.2. La presente Convenzione rimarrà vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi in essa previsti, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Art. 2 - Disposizioni preliminari

2.1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2.2. La ditta lottizzante è obbligata per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti

dalla ditta lottizzante con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

2.3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla ditta lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 3 - Termini degli adempimenti

3.1. I termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di inizio dei lavori o dalla data di stipula della presente convenzione, a seconda di quanto specificamente stabilito.

3.2. Le opere di urbanizzazione, di cui all'art. 4 e all'art. 16, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio dei relativi lavori, il cui progetto esecutivo dovrà essere presentato al Comune entro 12 (dodici) mesi dalla formale stipula della presente convenzione. La realizzazione del solo tappetino d'usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano di lottizzazione, fermo restando il termine ultimo ed inderogabile di cui al successivo punto 3.5.

3.3. Le opere di urbanizzazione di cui al punto precedente devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto legittimante gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto legittimante può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

3.4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità, prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

3.5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data della stipula della convenzione medesima.

3.6. Fermo quanto previsto al successivo art. 12.5 riguardo all'agibilità, la cessione delle aree oggetto delle urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire non oltre sei mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al precedente punto 3.5.

3.7. La consegna della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dalla ditta lottizzante, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al comma precedente.

Art. 4 - Opere di urbanizzazione primaria. Opere esterne al perimetro del PN 16/A

4.1. La ditta lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione.

A.1. strade veicolari così come previste dallo strumento urbanistico attuativo;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;

A.3. pista ciclabile (entro ambito);

B. spazi di sosta e di parcheggio;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D. rete idrica per l'acqua potabile;

E. rete di distribuzione del gas metano;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;

G. rete telefonica fissa;

H. cabina elettrica ENEL;

I. spazi di verde pubblico (così come previsto dallo strumento urbanistico attuativo);

L. isole ecologiche interrato;

M. piazzole per l'approvvigionamento mezzi V.V.F.

4.2. La potenzialità minima dei servizi per l'utenza dovrà essere distribuita razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro oltre a quella derivante dalle autorizzazioni per la esecuzione delle opere di urbanizzazione in regime di esclusiva, di cui all'art. 6 - Servizi pubblici a rete - è comunque a carico della ditta lottizzante o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4.3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

4.4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.V. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

4.5. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e alle disposizioni di cui alle ordinanze del Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 del 22 gennaio 2008 n. 3 e 4.

4.6. La ditta lottizzante assume 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:

a- per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

b- segnaletica stradale, verticale e orizzontale;

c- allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

4.7. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà della ditta lottizzante, e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico, con esclusione dove il confine è rappresentato da fossi, aiuole e terreno libero da infrastrutture, dove, se necessario, saranno adottate idonee soluzioni per identificare il confine stesso.

4.8. La ditta lottizzante si obbliga altresì a realizzare, a totali sue cura e spese e senza diritto alcuno allo scomputo, le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'urbanizzazione del sito ma localizzate appena fuori ambito, consistenti nel tratto di pista ciclabile lungo Via Capitano, di cui in progetto, per un'estensione lineare pari a 105 m. e un costo complessivo stimato pari a € 30.800. Tali opere verranno realizzate su aree di proprietà comunale identificate nella planimetria in colore che verranno consegnate in possesso alla ditta lottizzante per la realizzazione delle opere previste e quindi restituite all'Amministrazione comunale, dopo il collaudo delle opere fuori ambito sopra descritte. Per le norme sul collaudo e sulla garanzia di tali opere, si rinvia all'art. 14 della presente convenzione.

4.9. A fronte della realizzazione della suddetta opera fuori ambito, e tenuto conto di quanto indicato in premessa sub lettera d) nonché complessivamente del maggior valore delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione rispetto al contributo di costruzione tabellare dovuto, resta definitivamente attribuita alla ditta lottizzante l'intera capacità edificatoria espressa dal PN 16/A, compresa quella teoricamente imputabile alle superfici di proprietà comunale, senza far luogo in tale ultimo caso ad alcun atto di trasferimento oneroso.

4.10. La proprietà dell'area di 252,90 mq. di cui all'attuale mapp. n. ____ del Foglio 8, proveniente dal frazionamento dei mappali n. 1960, 1961 e 1962 del medesimo Foglio 8, inserita nel patrimonio disponibile del Comune per effetto della approvazione del piano di lottizzazione, viene

direttamente trasferita senza corrispettivo in denaro alla ditta lottizzante ossia a tutti i proprietari per quote che si stabiliscono convenzionalmente e per comodità eguali, contestualmente alla stipula della presente convenzione, nello stato in cui si trova e con le garanzie di legge. Le parti dichiarano che tale cessione avviene per quote eguali al solo scopo di facilitare l'ulteriore definitivo trasferimento, mediante atto contestuale ma separato, dei mappali già frazionati ai proprietari dei mappali immediatamente contigui, secondo il disegno distributivo che i lottizzanti dichiarano di avere già concordato e approvato. Per l'effetto, il Comune di Spinea cede e trasferisce gratuitamente a tutti i proprietari lottizzanti, che accettano e per quote eguali acquistano, il diritto di proprietà pieno ed esclusivo sulla suddetta area, meglio identificata in colore ... nella planimetria allegata sub __ al presente atto, appositamente e preventivamente frazionata nei mappali ___ e ___, ai fini della definitiva formazione dei lotti.

Art. 5 - Opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi

5.1. La ditta lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento 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 e 6, così come evidenziate negli elaborati del piano attuativo, di seguito descritte:

- a- Collegamento della condotta dell'acquedotto a servizio degli insediamenti del nuovo progetto alla condotta esistente;
- b- Collegamento delle condotte fognarie delle acque nere a servizio degli insediamenti del nuovo progetto ai collettori esistenti;
- c- Collegamento della rete telefonica a servizio degli insediamenti del nuovo progetto con la rete telefonica esistente;
- d- Collegamento della rete gas a servizio degli insediamenti del nuovo progetto alla rete esistente;
- e- Collegamento della rete di elettrificazione a servizio degli insediamenti del nuovo progetto alla rete elettrica esistente.

5.2. Le opere di cui al punto 5.1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4, punto 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al punto 5.1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, punto 2.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva

6.1. Le opere di cui ai punti D., E., F.1, G., dell'articolo 4, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 5.1, lettere A., C., D., E., sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.

6.2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

6.3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti D., E., F.1, G., dell'articolo 4, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 5.1, lettere A., C., D., E, la ditta lottizzante provvede, entro la data di inizio lavori, 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 di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere edili di predisposizione. La ditta lottizzante provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

6.4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori edili 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.

6.5. Restano in ogni caso a carico della ditta lottizzante che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso lottizzante ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale

7.1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della ditta lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a- posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

b- verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

c- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

d- allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

7.2. 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. 8 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 4 e 5

8.1. Con la stipula della presente convenzione la ditta lottizzante e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e

adeguatezza del progetto definitivo delle opere di cui agli articoli 4, 5 della presente convenzione.

8.2. La ditta lottizzante si impegna a dare attuazione alla esecuzione delle opere di cui al presente articolo sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dalla ditta lottizzante, comunicati al Comune prima dell'inizio lavori e il cui onere è a carico della ditta lottizzante. Tali opere saranno altresì sottoposte a collaudo come previsto dall'articolo 14 della presente convenzione. Viene precisato che tutti gli allacciamenti dei sottoservizi ai lotti devono essere eseguiti prima dell'esecuzione del manto d'usura stradale.

Art. 9 – Area a verde pubblico. Dimensionamento di aree a standard

9.1. Lo strumento urbanistico attuativo prevede il ricavo di un'area a verde pubblico attrezzato di complessivi mq. 38.151,67, di cui

- 36.983,69 di proprietà privata e quindi da cedere gratuitamente al Comune

- il resto già di proprietà pubblica, come tale esente da cessione e non suscettibile di scomputo.

9.2. Lo strumento urbanistico prevede inoltre il ricavo e la cessione al Comune delle seguenti aree ed opere:

a) spazi a parcheggio pubblico per complessivi mq. 4.573,17;

b) viabilità (strade e marciapiedi) per complessivi mq. 7.483,13;

c) mq. 153,00 per superficie tecnologica (isole ecologiche interrato);

d) mq. 40,61 + 4,10 per cabina Enel e Casa dell'acqua.

9.3. Le parti dichiarano che fanno già parte del patrimonio comunale le aree di viabilità meglio individuate nell'allegata planimetria e relative a Via Cici, Via Capitanio e all'attuale percorso ciclabile. In ragione di ciò le parti concordano che dette aree siano escluse dal computo degli standard e da ogni scomputo, fermo quanto previsto all'art. 15.

9.4. Sulle aree riservate all'edificazione è prevista una Superficie Netta di Pavimento di complessivi mq. 15.124,35 di cui mq 6.049,74 destinati ad E.R.P.

9.5. Per una più precisa definizione e identificazione delle aree a standard si fa comunque rinvio alla "relazione tecnica", alle "norme tecniche di attuazione" e alle tavole grafiche dello strumento urbanistico attuativo.

Art. 10 - Costi di urbanizzazione e contributi di costruzione

10.1. Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:

a) che il valore stimato, secondo computo metrico quale risulta dall'Allegato ___ del _____ prot. _____, delle opere contemplate negli articoli 4 e 5, ammonta complessivamente ad € _____ costituiti da € _____ per costo opere ed € _____ per oneri per la sicurezza;

b) che il costo attualmente stimato delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra risulta essere di gran lunga superiore all'importo tabellare del contributo dovuto a titolo di urbanizzazione primaria in rapporto agli interventi previsti, e potrà

pertanto essere portato per l'eccedenza a scomputo del contributo dovuto per l'urbanizzazione secondaria, ferma restando la soglia massima del 50%;

- c) che nessun conguaglio a carico del Comune e a favore della ditta lottizzante sarà in ogni caso dovuto per oneri di urbanizzazione primaria.

10.2. Ove tuttavia il costo delle opere di urbanizzazione risultasse a consuntivo, dai pagamenti effettuati e fatturati dalle imprese esecutrici, inferiore al contributo tabellare dovuto, la Ditta lottizzante o l'avente causa verserà la relativa differenza al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

10.3. Al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, inoltre, la ditta lottizzante o l'avente causa interessato dovranno in ogni caso provvedere al pagamento di una somma pari al 50% (cinquanta per cento) del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto in base alle tariffe in vigore all'atto di rilascio dei titoli edilizi, con scomputo del rimanente 50% in ragione di quanto previsto all'articolo 16.

10.4. La ditta lottizzante è tenuta al pagamento del contributo di costruzione secondo i criteri di cui ai precedenti commi per tutti gli edifici previsti dal presente strumento urbanistico attuativo.

10.5. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 5, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione consiliare, nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, sono dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 8 in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.

10.6. Per le costruzioni comunque assentite prima del certificato di collaudo, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 4 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 e secondaria.

Art. 11 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

11.1. A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione la ditta lottizzante, per sé stessa, suoi successori ed aventi causa, presenta al Comune almeno 7 giorni lavorativi precedenti la data della stipula, ed allega al presente atto la fideiussione/polizza fideiussoria emessa da _____ quale Istituto abilitato ai sensi della l. n. 348/1982, per l'importo di € _____. Detto importo è determinato dalla somma del computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere Iva inclusa, delle spese per la cessione delle aree e delle opere, comprese quelle di frazionamento, delle spese tecniche per la progettazione, direzione lavori, collaudo e per la sicurezza.

Nella polizza deve essere specificato che il foro competente deve essere quello in cui ha sede il Comune garantito.

11.2. Si dà atto che la garanzia 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, con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e alla applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, del codice civile nonché con rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

11.3. La garanzia, incondizionata, dovrà rimanere valida ed efficace per tutta la durata della convenzione e comunque nei termini di cui al successivo comma **11.5**. Il mancato pagamento del premio da parte del contraente non potrà costituire elemento ostativo alla riscossione delle somme da parte del Comune.

11.4. La garanzia potrà essere adeguata su richiesta del Comune con cadenza biennale sulla base delle variazioni dell'Indice ISTAT "Fabbricati Residenziali"

11.5. La garanzia si estinguerà per l'80% (ottanta per cento) del suo importo al deposito in Comune del Certificato di Collaudo delle opere; la parte rimanente si estinguerà automaticamente decorsi ventiquattro mesi dalla data di deposito del collaudo qualora approvato, in mancanza dell'approvazione il periodo di garanzia si prolungherà di altri due mesi.

11.6. Si precisa che le opere di urbanizzazione non si intendono regolarmente allacciate alle reti pubbliche generali corrispondenti, se non sono stati eseguiti i versamenti relativi ai diritti di allacciamento e la fideiussione prevista può anche essere incamerata dal Comune per gli importi dovuti per i mancati allacciamenti.

11.7. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso e previa cessione/consegna delle aree/opere di urbanizzazione al Comune, mediante determinazione del Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del territorio. Tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della ditta lottizzante:

- 1) quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita, ovvero quando manchino al completamento delle opere solo il manto d'usura e la segnaletica stradale, e sempre che, previo Certificato di Collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 15;
- 2) quando essa abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 6 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

11.8. Ai fini dello svincolo parziale della garanzia, gli importi delle opere eseguite dovranno essere adeguatamente documentati prima del Certificato di Collaudo; la documentazione dovrà avere carattere

probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazione nel rispetto della normativa statale in relazione alla tracciabilità bancaria dei pagamenti. 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 10 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, 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 - Realizzazione degli interventi edilizi

12.1. Le richieste di permesso di costruire (opere di urbanizzazione ed edifici), potranno essere presentate dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione.

12.2. La richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere presentata entro dodici mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

12.3. Gli aventi titolo, potranno presentare le richieste di permesso di costruire nel rispetto della normativa urbanistica adottata all'atto di approvazione del presente piano di lottizzazione. In ogni caso, le richieste di permesso di costruire relative ai nuovi edifici potranno essere presentate solo successivamente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori relativa alle opere di urbanizzazione previste.

12.4. Il Comune rilascerà i singoli Permessi di costruire ad edificare relative ai lotti, anche prima dell'ultimazione dei lavori di cui ai precedenti art. 4-5, purché siano stati eseguiti i lavori di spianamento, tracciato e costituzione della massicciata stradale a servizio dei lotti stessi.

12.5. L'agibilità dei fabbricati potrà essere certificata anche per silenzio o auto-dichiarata nei termini di legge solo dopo l'esecuzione e cessione, anche per stralci, delle opere di urbanizzazione funzionali alla concreta agibilità dei fabbricati e delle relative aree. Tale rapporto funzionale dovrà essere attestato con apposita dichiarazione del direttore dei lavori. La sicurezza dei percorsi di accesso ai fabbricati, da rendere agibili, sarà garantita dal responsabile della sicurezza dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 13 - Varianti

13.1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di variante al piano attuativo, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e dalle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica e non modifichino il numero

complessivo degli accessi ai lotti in modo tale da comportare riduzioni della qualità e quantità globale delle opere di urbanizzazione previste.

13.2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché conformi alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) lo spostamento e/o la limitata variazione del numero complessivo dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, purché nel rispetto della tipologia edilizia scelta e della relativa modalità insediativa, sempre a condizione che tali modifiche non comportino eccessivo asservimento della pubblica utilità;
- b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- c) l'aggiornamento delle facciate, la variazione del numero delle unità immobiliari, le trasposizioni di s.n.p. e della Superficie fondiaria entro i limiti fissati dall'art. 4 delle N.T.A. dello strumento attuativo oggetto della presente convenzione.

13.3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004, tenendo conto di quanto già realizzato.

13.4. Le variazioni non comportano tacita proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune. E' fatta salva la proroga espressa.

Art. 14 - Collaudo

14.1. Ultimate le opere di urbanizzazione e adempiuta ogni obbligazione convenzionale, la ditta lottizzante presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori.

14.2. Le opere una volta ultimate saranno collaudate da un professionista abilitato che, su richiesta della ditta lottizzante, sarà nominato senza ritardo dal Responsabile del settore Pianificazione e Tutela del territorio nell'ambito dei professionisti iscritti all'Albo regionale dei collaudatori, prima dell'inizio dei lavori.

14.3. Il certificato di collaudo dovrà essere emesso, ai sensi dell'art. 237 del D.P.R. n. 207 del 05/10/2010, non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato entro tre mesi dal suo deposito in Comune con determinazione del Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del territorio.

14.4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 4 del presente articolo e, se necessari, all'accertamento della presenza dei collaudi tecnici e pareri di regolare esecuzione dei sottoservizi. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese della ditta lottizzante.

14.5. Il certificato di collaudo di cui al presente articolo deve intendersi assorbito e unificato al collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del Decreto Legislativo n. 163/2006.

14.6. Il certificato di collaudo è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, di tutta la documentazione tecnica inerente i lavori eseguiti, su supporto cartaceo e informatico: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi o attestazioni di regolarità esecutiva dei rispettivi Enti erogatori; gli elaborati dovranno rappresentare esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti di tutti i sottoservizi.

14.7. Alla data del collaudo, gli impianti di acqua, gas ed illuminazione pubblica realizzati nell'intervento dovranno essere regolarmente allacciati, mentre quelli di Telecom ed Enel, la posa dei cavi sarà eseguita dagli enti stessi in funzione dei loro programmi.

14.8. Il certificato di collaudo approvato ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune di Spinea; se alla scadenza di ventisei mesi dal suo deposito in Municipio non sia intervenuto l'atto formale di approvazione esso si intenderà approvato. Nell'arco di tale periodo, la ditta esecutrice dei lavori è tenuta alla garanzia per le eventuali difformità e vizi dell'opera.

14.9 La ditta lottizzante, assumendo a proprio carico tutte le spese, si impegna ad eliminare eventuali imperfezioni o a completare opere mostratesi non ultimate, secondo le prescrizioni del collaudatore o secondo le conclusioni contenute nel verbale del collaudo e ciò entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del territorio, su indicazione conforme fornita dal collaudatore.

14.10 Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 11.

Art. 15 - Cessione delle aree di urbanizzazione e di standard e costituzione di vincolo d'uso pubblico

15.1. Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature pubbliche e servizi previste dal progetto di piano attuativo disciplinato dalla presente convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune non oltre i termini già previsti dall'articolo 3. Dette aree sono meglio individuate nella planimetria "TAV. n." che, firmata *ai sensi di legge*, **si allega alla presente convenzione sotto la lettera** per farne parte integrante e sostanziale.

15.2. Le aree saranno cedute 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, salvo le eventuali servitù imposte dall'Enel per l'accesso alla cabina elettrica, senza alcuna riserva, per cui sulle stesse aree il Comune non avrà alcun

vincolo di mantenimento della destinazione e/o della proprietà pubblica attribuite con lo strumento urbanistico attuativo e con la convenzione e potrà rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la ditta lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

15.3. La ditta lottizzante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune nel caso ne emergesse la necessità in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

15.4. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune abbiano una consistenza in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, la ditta lottizzante è obbligata al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, potrà disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, la ditta lottizzante proceda alla loro monetizzazione.

15.5. La cessione dovrà avvenire, a completa cura e spese della ditta lottizzante. Ai fini della cessione, la ditta lottizzante fornirà i tipi di frazionamento e i certificati di attuale intestazione.

15.6. Le parti, preso atto che alcune superfici a viabilità anche ciclopedonale quali l'intera Via Cici, tratto di Via Capitanio e un tratto dell'attuale percorso ciclabile, meglio identificati in colore rosso nella Tavola n. 7, fanno già parte del patrimonio comunale, convengono di regolare e attribuire dette aree sulla base di quanto graficamente rappresentato nella Tavola n. 3, e in particolare quanto segue:

- 1) Via Cici, rimanendo inalterata nel progetto quale percorso pedonale incluso nel verde pubblico per 1158,80 mq e nella viabilità per 120 mq., non viene conteggiata fra le opere e le superfici da cedere al Comune;
- 2) Via Capitanio, di proprietà pubblica, è inserita per un tratto di mq. 330,43 all'interno del perimetro del Piano attuativo e detta superficie, non viene interessata né da opere né da cessioni;
- 3) L'attuale percorso ciclabile di proprietà comunale verrà leggermente traslato e ampliato in direzione sud-sud-ovest e per l'effetto:
 - una parte di esso nella configurazione attuale, di complessivi 252,90 mq., verrà esclusa dal sedime della futura pista ciclabile e coll'approvazione del Piano è entrata a far parte del patrimonio disponibile del Comune, per essere inglobata nella superficie fondiaria e ceduta in questa sede alla Ditta lottizzante, alle condizioni di cui all'art. **4.10**;
 - tutte le aree comunali verranno comunque messe a disposizione della Ditta lottizzante per l'esecuzione dei lavori e per la durata occorrente ai medesimi.

Art. 16 – Scomputo parziale dal contributo commisurato all'urbanizzazione secondaria

16.1. La ditta lottizzante potrà scomputare dalla quota di oneri di urbanizzazione secondaria entro il limite del 50% di cui all'art. 10, comma 6 del regolamento edilizio, il controvalore della porzione privata dell'area a verde pubblico attrezzata prevista dal Piano attuativo, assumendo il valore unitario di 35,00 al mq. di cui alla delibera C.C. n°103 del 22/12/2003.

16.2. La ditta lottizzante potrà inoltre scomputare dalla medesima quota di oneri di urbanizzazione secondaria, entro il limite del 50% di cui all'art. 10, comma 6, del regolamento edilizio, il controvalore effettivo delle opere di urbanizzazione primaria effettivamente eccedente dal contributo di urbanizzazione primaria tabellare.

16.3. Le opere necessarie ad attrezzare secondo progetto l'area a verde da cedere al Comune verranno appaltate a totale cura e spese della Ditta lottizzante, senza diritto allo scomputo, con applicazione dunque *in parte qua* dell'art. 20 del d. lgs. n. 50/2016.

16.4. Resta fermo l'obbligo del pagamento della quota di contributo commisurata al costo di costruzione a carico della ditta lottizzante, da determinarsi al momento del rilascio del permesso di costruire.

Art. 17 - Manutenzione e consegna delle aree e delle opere

17.1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico della ditta lottizzante fino alla loro cessione formale al Comune.

Art. 18 – Clausole conclusive

18.1. 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 della ditta lottizzante.

18.2. La ditta lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

18.3. La ditta lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerando il Comune di Spinea da ogni responsabilità.

18.4. 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 della Variante Generale al P.R.G.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, 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, e la ditta lottizzante si riserva di chiedere, e sin da ora chiede, tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.