

COMUNE DI OSTIGLIA

Provincia di Mantova

PIANO ATTUATIVO di LOTTIZZAZIONE

Zona "C2" Residenziale di espansione conformate
soggette a piano attuativo

- Art. 23.1.3 Norme Piano delle Regole -

Frazione di "CORREGGIOLI"

Via Puccini - Via Vivaldi - Via Donizetti

PROPRIETA': Sig. SESTINI Paolo - Via Circonvallazione Sud n°31 - Manciano (GR)
Cod.Fisc. SST PLA 64C27 E202Q

COMUNE di OSTIGLIA - Via Gnocchi Viani n°16 - Ostiglia (MN)
Cod.Fisc. 00 199 290 206

SCHEMA DI CONVENZIONE

ai sensi dell'art.46 della L.R. n°12/2005 e ss.mm.ii.
ed art.8 della Legge n°765/67

PROGETTISTA:

Dr. Luca CHERUBINI
ARCHITETTO

Via de' Barberi n°108 - Fabbr. 2 Scala B - GROSSETO
Tel. e Fax. 0564/411554 ; e-mail: lucacheru@pec.it

Cod.Fisc. CHR LCU 63H29 E202Y



COLLABORATORE:

Geom. Paolo SESTINI

Via Circonvallazione Sud n°31 - MANCIANO (GR)
Tel. 335/5887992 - Fax. 0564/606430; e-mail: paolo.sestini@coimarsrl.it

Cod.Fisc. SST PLA 64C27 E202Q

Grosseto, GIUGNO 2016

Agg.

Agg.

Documento di proprietà del progettista che tutelerà i propri diritti in sede civile e penale a termine di legge.

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE URBANISTICA per il PIANO ATTUATIVO relativo a terreni inseriti nella

Zona "C2 –residenziale di espansione conformata" ed adiacenti

Frazione "CORREGGIOLI" – OSTIGLIA (MN)

L'anno duemila _____ (_____) questo giorno _____ del mese di _____ in Ostiglia (MN) presso e nella sede municipale sita in Ostiglia (MN), Via Gnocchi Viani n°16, avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dr. _____ Segretario Generale del Comune di Ostiglia (MN), autorizzato per legge e per Statuto a rogare atti e a riceverne ex. art. 97 comma 4° lett. "c" D.Lgs. n°267/2000 nell'interesse del predetto Ente, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia delle parti, aventi i requisiti di legge, sono presenti i seguenti Signori in qualità di proprietari degli immobili costituiti da terreni ed aree, inseriti nel Piano Attuativo relativo alla Zona "C2 – residenziale di espansione conformata" di CORREGGIOLI:

- Sig. SESTINI PAOLO, nato a Grosseto (GR) il 27.03.1964 – cod. fisc. SST PLA 64C27 E202Q
- Dr. _____ domiciliato per la carica presso la sede del Comune sottoindicato, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente del Settore _____ (SERVIZIO PATRIMONIO) del COMUNE di OSTIGLIA, a quanto appresso autorizzata ex.art. 107 comma 3° D.Lgs n°267/2000 e ss.mm.ii.;

e

- il Dr. _____ domiciliato per la carica presso la sede del Comune sottoindicato, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente del Settore _____ (SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA) del COMUNE di OSTIGLIA, a quanto appresso autorizzata ex.art. 107 comma 3° D.Lgs 267/2000 e ss.mm.ii.;

comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Segretario sono certo;

PREMESSO

- che il Piano Attuativo ricomprende terreni appartenenti rispettivamente alle suddette proprietà, siti nel Comune di OSTIGLIA (MN), nella Frazione di CORREGGIOLI, della superficie catastale complessiva di mq 10.068 (diecimilasessantotto) censiti al vigente *Catasto* del Comune di Ostiglia e precisamente:

- nel Foglio 39, particella 241, di superficie pari a mq 8.076, di proprietà del Sig. SESTINI PAOLO;
- nel Foglio 39 particella 197 *parte* (interessata per una superficie pari a mq 320) – particella 232 *parte* (interessata per una superficie pari a mq 1.402); nel Foglio 47, particella 680 *parte* (interessata per una superficie pari a mq 251) – particella 690 *parte* (interessata per una superficie pari a mq 19), per una superficie complessiva pari a mq 1.992, di proprietà del COMUNE di OSTIGLIA;

come risulta dalla Tav. 02–*Piano Particellare* del Piano Attuativo approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n° _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge;

Tutti i terreni che precedono sono confinanti complessivamente con la viabilità pubblica individuata da Via G. Puccini, Via A. Vivaldi, Via G. Donizzetti, Strada Comunale dell'Armarolo, salvo se altri;

- che il proponente SESTINI PAOLO, in data _____, prot. _____ ha predisposto e presentato il Piano Attuativo relativo ai terreni suddetti, denominato Zona "C2 – residenziale di espansione conformata" di CORREGGIOLI, con il quale viene regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro della Zona "C2" di Correggioli, comprensivo del relativo progetto

preliminare delle opere di urbanizzazione insistenti anche in aree contigue nelle quali il P.G.T. ed il Piano delle Regole vigenti prevedono la realizzazione della viabilità pubblica e di spazi pubblici;

- che le opere di urbanizzazione primaria del piano sono costituite da:

a) STRADE/PARCHEGGI/MARCIAPIEDI/SEGNALETICA; b) OPERE DI SISTEMAZIONE A VERDE; c) FOGNATURA CHIARA E NERA; d) ACQUEDOTTO POTABILE E NON POTABILE E OPERE CONNESSE; e) LINEA ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE; f) PREDISPOSIZIONE LINEA TELEFONICA E LINEA METANO

così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano;

- che il Comune di Ostiglia è dotato di PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°4 del 05/02/2010, comprensivo degli elaborati del *Documento di Piano*, del *Piano delle Regole* e dello *Studio Geologico*;

- che detti terreni costituiscono, secondo i vigenti P.G.T. e Piano delle Regole dello stesso Comune, le aree comprese nel perimetro della Zona “C2 –residenziale di espansione conformata” di CORREGGIOLI, ed aree contigue non inserite nel perimetro della suddetta Zona “C2”, ma destinate dagli strumenti della pianificazione comunale a “*viabilità pubblica-urbanizzazione primaria*” tali da costituire un unico intervento attuativo al fine della nuova edificazione, della riqualificazione, completamento e ulteriore dotazione di standard pubblici, il tutto disciplinato nelle Norme degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale vigente, in particolare dall’art. 23 delle Norme del Piano delle Regole;

-che detto Piano Attuativo redatto dal tecnico libero professionista Arch. Luca CHERUBINI, insieme con il relativo schema di convenzione, è stato dal Consiglio Comunale adottato nella seduta del _____ con atto n° _____ e definitivamente approvato con atto n. _____ in data _____ ai sensi dell’art. 46 della L.R.L. n°12/2005 e ss.mm.ii.;

- che dell’avvenuta approvazione del Piano Attuativo è stata data notizia mediante pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data _____ ai sensi delle vigenti istruzioni tecniche regionali approvate con atti di Giunta Regionale, cosicché il piano stesso ha acquistato piena efficacia;

- che il proponente l’intervento intende assumere tutti gli obblighi ed impegni previsti dalle vigenti disposizioni legislative ed amministrative in ordine all’attuazione dell’intero Piano Attuativo da espresso atto, d’intesa con l’Amministrazione Comunale, che la sottoscrizione della presente convenzione, effettuata ai sensi dell’art. 8 della Legge 06.08.1967 n°765, assolve altresì le finalità di cui all’art. 13, comma 5, della Legge 28.01.1977 n°10 (formale impegno di realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del nuovo insediamento edilizio);

- che il Piano Attuativo prevede la suddivisione in tre LOTTI EDIFICATORI non vincolati fra loro, attuabili autonomamente, singolarmente ed in tempi diversificati. Questo consente, pertanto, l’autonoma attuazione degli interventi edilizi diretti previsti all’interno di ciascun Lotto, subordinandoli al rilascio dei titoli abilitativi necessari alla completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo inteso nella sua totalità;

- che a tal fine anche se non materialmente allegati si intendono parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti documenti:

a) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA e QUADRO ECONOMICO di SPESA;

- b) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
 - c) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
 - d) COMPUTO METRICO ESTIMATIVO relativo a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste;
 - e) RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA;
 - f) N° 12 TAVOLE DI PROGETTO: 1. CARTOGRAFIA-PLANIMETRIE -ubicazione dell'intervento-vincolistica-P.G.T.-Piano delle Regole; - 2. PIANO PARTICELLARE; - 3. PLANIVOLUMETRICO; - 4. LOTTI EDIFICATORI -Parametri e Indici Urbanistici; - 5. STANDARD URBANISTICI -Aree da cedere; - 6. FOTOINSERIMENTO; - U.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE-OPERE STRADALI-Planimetria-Sezioni tipo; - U.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE-FOGNATURA NERA E CHIARA -Planimetria-Particolari costruttivi; - U.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE-FOGNATURA NERA E CHIARA -Profili longitudinali; - U.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE-ENEL-PUBBLICA ILLUMINAZIONE-FIBRE OTTICHE -Planimetria-Particolari costruttivi; - U.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE-ACQUEDOTTO-IRRIGAZIONE -Planimetria-Particolari costruttivi; - U.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE-TELECOM-GAS METANO -Planimetria-Particolari costruttivi;
- quali risultano dagli elaborati allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n° ____ del _____;

Tutto ciò premesso fra le parti come sopra costituite e rappresentate, premesso che nel proseguo con il termine "lottizzanti" si deve intendere i soggetti attuatori firmatari della presente escludendo da questi il Comune di Ostiglia, viene di reciproco consenso convenuto e stipulato quanto segue:

ARTICOLO 1

La narrativa che precede nonché gli atti di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati. Tutti gli obblighi che i lottizzanti assumono nei confronti del Comune di Ostiglia con la firma della presente convenzione, si intendono estesi anche ad eventuali loro aventi diritto, a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 2

Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione. I Lottizzanti sono obbligati in solido per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo: si deve perciò intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Lottizzanti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune; inoltre le garanzie già prestate dai Lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

L'attuazione del piano attuativo deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento al P.G.T., alle Norme del Documento di Piano ed alle Norme del Piano delle Regole, degli articoli della presente convenzione, delle N.T.A. del Piano Attuativo e degli altri elaborati del Piano Attuativo.

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati, conformi allo stessa.

ARTICOLO 3

Il Comune di Ostiglia, in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n° ____ del _____, autorizza il Piano Attuativo delle aree di proprietà citate, redatto dal tecnico libero professionista Arch. Luca CHERUBINI. La pianificazione attuativa comprende i terreni risultanti dalla Tavola 1 - CARTOGRAFIA-PLANIMETRIE -ubicazione dell'intervento-vincolistica-

P.G.T.-Piano delle Regole, siti nel Comune di Ostiglia (MN), nella Frazione di CORREGGIOLI, della superficie catastale complessiva di mq 10.068 (diecimilasessantotto), come individuato e descritto nella Tavola 2 - PIANO PARTICELLARE.

Tali terreni, salva più esatta individuazione in sede di tipo di frazionamento, sono distinti al vigente *Catasto* del Comune Ostiglia e precisamente:

- nel Foglio 39, particella 241, di superficie pari a mq 8.076, di proprietà del Sig. SESTINI PAOLO;
- nel Foglio 39 particella 197 *parte* (interessata per una superficie pari a mq 320) – particella 232 *parte* (interessata per una superficie pari a mq 1.402); nel Foglio 47, particella 680 *parte* (interessata per una superficie pari a mq 251) – particella 690 *parte* (interessata per una superficie pari a mq 19), per una superficie complessiva pari a mq 1.992, di proprietà del COMUNE di OSTIGLIA;

I lottizzanti ed il Comune di Ostiglia, dichiarano e garantiscono di essere pieni ed esclusivi proprietari dei terreni oggetto della lottizzazione.

ARTICOLO 4

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune di Ostiglia i proprietari lottizzanti, indipendentemente dai loro rapporti privati interni, si impegnano in solido circa gli adempimenti e le obbligazioni previsti dal presente atto o comunque discendenti dalla legge.

ARTICOLO 5

I lottizzanti, si obbligano a provvedere a sua cura e spese e con l'osservanza delle modalità e condizioni più avanti precisate, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo individuate, in conformità dei progetti che i lottizzanti stessi devono presentare al Comune ai fini del rilascio dei rispettivi titoli abilitativi, per la realizzazione delle suddette che, schematicamente, sono così individuate ed indicate nel Piano Attuativo:

- a) - costituzione della rete stradale, dei parcheggi pubblici e della pista ciclabile;
- b) - costruzione delle opere di fognatura nera;
- c) - costruzione delle opere di fognatura chiara;
- d) - costruzione delle opere di pubblica illuminazione;
- e) - costruzione delle canalizzazioni polifere per la rete Enel e per le fibre ottiche;
- f) - costruzione delle opere di acquedotto ed irrigazione;
- g) - costruzione delle canalizzazioni polifere per la rete telefonica;
- h) - costruzione delle opere di metanizzazione;
- i) - sistemazione degli spazi di verde pubblico e costruzione delle opere di giardinaggio;
- l) - l'obbligo di realizzazione a proprio carico si estende altresì alla rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- m) - realizzazione di pozzi artesiani nelle zone destinate a Verde Pubblico per consentire l'irrigazione dello stesso e del verde privato.

All'obbligo di esecuzione di cui al comma primo sono connessi gli ulteriori seguenti obblighi:

- cessione al Comune di Ostiglia, senza corrispettivo, delle opere ed impianti di cui sopra e delle aree private relative, ad esclusione:
 - delle opere di canalizzazione telefonica e della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato che saranno trasferite ai soggetti erogatori dei rispettivi servizi;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti e manufatti fino al collaudo e presa in consegna da parte del Comune.

Le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione saranno messe a disposizione dei soggetti attuatori dando atto - ai sensi dell'art. 49 comma 1 lettera a) del D. Lgs n°507/1993 e ss.mm.ii. - che gli attuatori occuperanno temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione di obblighi scaturenti della presente convenzione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché queste risultino completamente funzionali e fruibili. La completa realizzazione dovrà avvenire entro il termine di ultimazione stabilito dal relativo titolo abilitativo e sue eventuali proroghe di cui al D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii. e L.R.L. n°12/2005 e ss.mm.ii., e comunque entro il termine massimo di validità della presente convenzione.

Tale esecuzione dovrà comunque avvenire contemporaneamente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti nel Piano Attuativo, in modo che non si abbiano edifici ultimati privi delle opere e dei servizi necessari alla loro abitabilità o agibilità.

ARTICOLO 6

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite in conformità del grado qualitativo e quantitativo in uso per le opere pubbliche comunali nel rispetto del progetto esecutivo di cui al precedente articolo 5, ed eventuali sue modifiche.

Direzione, assistenza e collaudo delle opere di cui sopra saranno a carico dei lottizzanti, riservandosi l'amministrazione comunale la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori e la nomina del collaudatore.

Dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Comune a mezzo di lettera raccomandata, affinché esso possa eseguire tutti i controlli necessari durante il corso dei lavori, indipendentemente dal collaudo finale.

In caso di non rispondenza delle opere ai singoli disegni di progetto o di deficienza della qualità e quantità dei materiali, la Direzione dei servizi tecnici comunali, che avrà libero accesso ai cantieri, può ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e la ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dai cantieri dei materiali non ritenuti idonei, così come può ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi di tutto il comprensorio.

La regolare esecuzione di tutte le opere potrà essere verificata anche in corso d'opera mediante operazioni o collaudi parziali da eseguirsi dietro motivata richiesta dei lottizzanti o su motivata iniziativa dell'Amministrazione comunale, sempre a spese dei lottizzanti, da parte di tecnici competenti della Pubblica Amministrazione o di liberi professionisti designati in accordo con il Comune.

Il collaudo finale avverrà entro un anno dall'avviso di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione, da darsi al Comune da parte della ditta lottizzante a mezzo di lettera raccomandata.

Con l'approvazione degli atti di collaudo da parte dell'Amministrazione comunale si determina la presa in consegna ed il passaggio nella piena disponibilità giuridica del Comune delle opere di urbanizzazione di pertinenza comunale realizzate, con l'annesso obbligo di manutenzione.

Sino alla detta data di consegna, la rete stradale ricadente nel terreno di proprietà ed i parcheggi di natura pubblica saranno soggetti a regime di strade private gravate da diritto di pubblico transito ed i lottizzanti dovranno provvedere alle spese di manutenzione necessarie a garantire la sicurezza e la fruizione delle suddette opere.

L'esecuzione della rete e degli impianti necessari alla distribuzione dell'energia elettrica per uso privato dovrà avvenire su progetto esecutivo redatto o comunque approvato dall'ENEL S.p.A., con esonero del Comune da qualsiasi responsabilità od onere.

L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dall'ENEL medesimo o, qualora questi lo consenta, dai lottizzanti sotto il controllo tecnico del predetto Ente, secondo le vigenti norme di legge e le vigenti modalità operative. Tutte le opere eseguite per tali servizi elettrici rimarranno di proprietà dell'Ente distributore interessato o saranno ad esso cedute senza corrispettivo dai lottizzanti.

Le predisposizioni telefoniche afferenti il piano di lottizzazione saranno realizzate da parte dei lottizzanti prendendo accordi con la locale agenzia Telecom Italia S.p.A. ed operando di concerto con essa.

ARTICOLO 7

Le obbligazioni e le clausole sopra indicate si applicano e si estendono anche ad eventuali modifiche del progetto di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5 che si rendessero necessarie ed opportune in corso di esecuzione, purché preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico comunale e regolarmente asseverate od autorizzate dal Comune di Ostiglia.

ARTICOLO 8

I lottizzanti, si obbligano a cedere e trasferire al Comune di Ostiglia, senza corrispettivo, nel termine di mesi dodici (12) dall'approvazione degli atti di collaudo finale, le aree di loro proprietà occupate ed interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, come individuato e descritto nella Tavola 5. STANDARD URBANISTICI – *Aree da cedere*, e così come sommariamente descritte:

- viabilità pubblica (compresi aree di rispetto stradale e passaggi pedonali), percorso pubblico attrezzato – pista ciclabile, per una superficie complessiva pari a metri quadrati seicentoventicinque (mq 625) che le parti si riservano di determinare con esattezza al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione primarie;
- parcheggi pubblici, verde pubblico, per una superficie complessiva pari a metri quadrati milleduecentonovantacinque (mq 1.295) che le parti si riservano di determinare con esattezza al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione primarie;

Tali aree potranno essere ulteriormente precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e in sede di frazionamento catastale, tenendo comunque conto di quanto disposto al precedente art. 6.

ARTICOLO 9

Il rilascio dei permessi di costruire dei singoli fabbricati avverrà successivamente al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di abitabilità o d'uso potranno essere rilasciati in base ai tempi e quote di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, comunque, non potranno essere rilasciati sino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da idonea strada di accesso, impianti fognari e relativi allacciamenti, rete idrica potabile e rete di distribuzione di energia elettrica, secondo le previsioni del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Salve eventuali future modifiche, il regime del contributo per l'edificazione del Piano Attuativo è quello derivante dall'applicazione degli artt. 16-17 e 19 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii., come ulteriormente disciplinato dalla successiva legislazione statale e regionale e dalle delibere comunali di attuazione.

In relazione all'art. 29 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii., le parti danno atto che la presente convenzione costituisce ad ogni effetto impegno dei concessionari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alle costruzioni della lottizzazione.

ARTICOLO 10

Gli interventi relativi alle *Opere di Urbanizzazione Primaria*, comprensivi di quelli previsti dal P.G.T. e dal Piano delle Regole nelle aree contigue alla Zona "C2" (consistenti nella realizzazione della viabilità pubblica e di spazi pubblici) e la dotazioni a servizio dell'adiacente impianto sportivo esistente (tribuna prefabbricata in acciaio da circa n°80 posti), così come descritti e determinati dall'elaborato "*COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – Opere di Urbanizzazione Primaria*" allegato e parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo, hanno un costo complessivo pari a € 384.667,96 (euro trecentoottaquattromilaseicentosessantasette/96). Le parti danno atto che tale importo complessivo, valutato in previsione

sommatoria, a norma sia dell'art. 28 della Legge n°1150/42 e ss.mm.ii., sia dell'art. 8 della Legge n°765/67 e ss.mm.ii., nonché della normativa regionale, sarà a totale carico dei lottizzanti con conseguente esonero dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

Il suddetto importo di spesa totalmente a carico dei lottizzanti, relativo alla realizzazione e dotazione di Standard urbanistici maggiore rispetto a quanto previsto dal D.M. n°1444/68 ed alle opere di urbanizzazione primaria insistenti complessivamente su una superficie pari a mq 3.495 (come individuato e descritto nella Tavola 5. STANDARD URBANISTICI –Aree da cedere e che le parti si riservano di determinare con esattezza al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione primarie), è comprensivo sia della compensazione della minima percentuale di potenzialità edificatoria spettante alla proprietà Comunale, che con la firma della presente cede ai lottizzanti, che della monetizzazione per la eventuale maggiorazione di standard pubblici prevista dalla normativa comunale e regionale, fino alla concorrenza di un Numero convenzionale di Abitanti pari a "Na" 127, in conformità a quanto dettato dalle specifiche N.T.A. del Piano Attuativo in oggetto.

Qualora in fase attuativa, si dovesse realizzare altra destinazione d'uso consentita, ma soggetta ad una dotazione maggiore di standard urbanistici rispetto alla "residenza (1)" od ad essa assimilabile, o superare il suddetto limite di n°127 "Na", tale maggiorazione dovrà essere reperita nell'ambito del lotto edificatorio dove tale destinazione o maggior numero di "Na" insistono. Sarà altresì possibile, se l'Amministrazione Comunale lo riterrà opportuno (da valutare singolarmente per ogni situazione), la monetizzazione di tale maggiorazione di Standard Urbanistici o di parte di questa, in conformità a quanto dettato dalle specifiche N.T.A. del Piano Attuativo in oggetto.

In sede di rilascio dei permessi di costruire per i fabbricati è quindi dovuta la corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione secondaria del contributo sul costo di costruzione di cui agli artt. 16-17 e 19 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii., ed ai provvedimenti applicativi comunali all'epoca vigenti.

ARTICOLO 11

Al fine di rendere sostenibili sotto l'aspetto economico gli interventi edificatori previsti dal Piano Attuativo in oggetto e, pertanto, dare una fattiva concretezza agli stessi, sono stati previsti n°3 Lotti Edificatori non vincolati fra loro, attuabili autonomamente, singolarmente ed in tempi diversificati.

ARTICOLO 12

Salva, ove ricorrano gli estremi, l'applicazione del successivo art. 15, qualora non sia stato possibile addivenire, a norma del precedente articolo 8, alla stipulazione degli atti di cessione delle aree utilizzate per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria ivi considerate, le stesse entreranno comunque di diritto nella piena disponibilità del Comune, senza obbligo per il medesimo di compensi o rimborsi di qualsiasi natura, alla scadenza della presente convenzione.

ARTICOLO 13

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione è stata stipulata apposita fideiussione bancaria (ovvero: polizza assicurativa) n. _____ emessa in data _____ da _____ con sede in _____, a favore del Comune di Ostiglia, con scadenza fino al _____ e comunque fino alla data di presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune, per € 517.000,00 (euro cinquecentodiciassettemila/00) corrispondente all'intero costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria più spese tecniche ed IVA, risultante dalla previsione sommaria di spesa di cui al Quadro Economico di Spesa allegato alla progettazione; tali importi potranno essere variati ed aggiornati in base alle risultanze del progetto esecutivo di cui all'art. 5 e di sue eventuali future modifiche. Detta polizza fideiussoria si allega in copia al presente atto sotto la lett. ____.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei Proponenti o loro aventi causa, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, i Proponenti o loro aventi causa autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita ai benefici della preventiva escussione del debitore principale e della divisione; in ogni caso i Proponenti o loro aventi causa sono obbligati in solido sia tra loro che con i loro garanti. La garanzia è soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento; la presente clausola dovrà essere preventivamente trascritta sulla garanzia.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Proponenti o loro aventi causa, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario sia ripristinatorio sia demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Si da atto che nei contratti fideiussori è stata e/o dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio ex. art 1944 comma 2° c.c..

Il soggetto attuatore è consapevole che, qualora il valore delle opere di urbanizzazione risultante dal computo metrico-estimativo suddetto, sarà superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non sarà beneficiario di alcun risarcimento.

ARTICOLO 14

I Proponenti, si impegnano ad inserire negli eventuali atti di trasferimento delle aree edificabili o loro porzioni, delle unità immobiliari e di tutta la lottizzazione le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Ostiglia a mezzo di lettera raccomandata, copia della nota stessa:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Ostiglia ai rogiti del Segretario Generale, Dott. _____ di _____ in data _____ repertorio n. _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

"L'acquirente si impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici, nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti negli atti di ulteriore trasferimento del lotto e ad inviare al Comune di Ostiglia, a mezzo lettera raccomandata, copia della relativa nota di trascrizione". Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 c.c..

ARTICOLO 15

In caso di inadempienza da parte dei lottizzanti alle clausole della presente convenzione che riguardano la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei titoli abilitativi nella zona che a suo motivato giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze nonché procedere d'ufficio in danno dell'inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici (15).

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, salvo rimborso delle spese sostenute dal Comune, i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio dei titoli abilitativi saranno revocati.

Il Comune, inoltre, potrà dichiarare in danno dei lottizzanti, la decadenza del presente atto di convenzione per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- a) ritardo di oltre tre (3) anni rispetto ai tempi fissati dal precedente articolo 5 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salve cause di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale grave difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) reiterato rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto dalla convenzione;
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art.13;
- e) mancato inserimento, nei contratti di vendita dei lotti, delle clausole di cui all'art. 14;
- f) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti per effetto della convenzione, determina altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, delle aree di urbanizzazione o parte di esse senza obbligo da parte del Comune medesimo a compenso o rimborso di qualsiasi natura e salvo in ogni caso l'eventuale risarcimento dei danni.

ARTICOLO 16

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, sono di competenza degli organismi tecnici dell'A.C. e costituiranno automatico aggiornamento della convenzione.

Negli altri casi, l'autorizzazione alla variante verrà data con provvedimento deliberativo del competente organo comunale.

Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico, non sarà necessario modificare la presente convenzione. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate, con apposito atto da parte dell'organo comunale, le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione.

ARTICOLO 17

Il Certificato di Agibilità o d'Uso, potrà essere rilasciato per ogni singolo edificio, terminato e completo dei servizi ad esso afferenti, solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle relative agli allacciamenti ai pubblici servizi.

Resta inteso che il collaudo suddetto interesserà esclusivamente le predette opere e non dovrà riguardare il funzionamento dei pubblici servizi ai quali tali opere vengono ad essere allacciate.

Il soggetto attuatore si obbliga a:

- non modificare le destinazioni d'uso previste per i fabbricati o parti di essi senza prima avere ottenuto la relativa autorizzazione comunale;
- utilizzare i fabbricati solo successivamente al rilascio dei relativi certificati di abitabilità.

ARTICOLO 18

Il collaudo delle opere di urbanizzazione non solleva i proponenti o loro aventi causa, nonché l'impresa esecutrice delle opere medesime, dalle responsabilità per il riscontro dei vizi, anche occulti, che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1667 e 1669 del c.c..

A tale scopo il Comune potrà anche successivamente al collaudo esigere da parte dei proponenti o loro aventi causa, nel rispetto di quanto previsto dai succitati art. 1667 e 1669 c.c. e a loro cura e spese, l'eliminazione dei vizi riscontrati.

ARTICOLO 19

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche al piano stesso, nei seguenti casi:

- gli edifici e/o corpi di fabbrica insistono comunque all'interno delle rispettive aree di intervento individuate dal Piano Attuativo;
- gli edifici e/o corpi di fabbrica saranno attuati con tipologie diverse da quelle meramente indicative rappresentate negli elaborati del Piano Attuativo, ma conformi a quanto indicato nelle N.T.A. del Piano stesso;
- gli edifici e/o copri di fabbrica avranno una distribuzione planimetrica, altimetrica e/o di sagoma diversa da quanto rappresentato negli elaborati del Piano Attuativo, ma saranno conformi ai dati dimensionali dettati dalle N.T.A. del Piano stesso;
- incremento della Superficie lorda di pavimento (*Slp*) in conformità a quanto disposto dall'art. 11 delle Norme del *Documento di Piano*, subordinatamente alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti dell'edificazione, utilizzando alcuni dei parametri previsti nella specifica tabella di riferimento fino alla concorrenza massima del 40% di aumento dell'Indice territoriale (*It*), così come previsto dalle N.T.A. del Piano stesso;
- trasferimento della Superficie lorda di pavimento (*Slp*) edificabile tra lotti, purché non sia superata la *Slp* complessiva max. edificabile consentita dal Piano Attuativo. In tal caso, dovrà essere costituito atto di asservimento tra i lotti interessati, con conseguente asservimento per i singoli lotti edificatori di *Slp* diverse da quelle indicate negli elaborati di piano, così come previsto dalle N.T.A. del Piano stesso.

ARTICOLO 20

La presente convenzione scadrà al termine di dieci (10) anni dalla data odierna, con conseguente sospensione del rilascio dei titoli abilitativi.

Alla scadenza della convenzione, per la parte di comprensorio nella quale non fosse completata l'edificazione resta fermo l'obbligo per i lottizzanti di adempiere a tutte le obbligazioni nascenti dalla presente convenzione e dal piano attuativo. Nel caso in cui la stessa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio nella quale fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore le condizioni del piano attuativo di cui alla presente convenzione fino a quando l'Amministrazione non adotti nuovo piano e/o strumento di pianificazione attuativo.

ARTICOLO 21

Tutte le contestazioni che potessero sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria saranno decise da un collegio arbitrale composto da un presidente nominato d'accordo tra Comune e lottizzanti e da due arbitri nominati uno dal Comune e l'altro dai lottizzanti stessi.

ARTICOLO 22

La presente convenzione, dopo la sua registrazione, sarà trascritta alla Conservatoria dei RR. Il a favore del Comune di Ostiglia ed a carico dei lottizzanti, sui beni indicati in premessa e precisamente:

Terreni siti in Ostiglia (MN), Frazione "Correggioli", individuati al Catasto di detto comune nel Foglio 39 con le particelle 241 –197 parte – 232 parte, e nel Foglio 47 con le particelle 680 parte - 690 parte.

Le spese del presente atto, nonché quelle di trapasso delle aree e degli impianti al Comune di Ostiglia sono a carico dei lottizzanti che se le assumono ed, ai fini della registrazione, invocano i benefici di cui al D.P.R. 26.04.1986 n°131.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio della fideiussione, nonché gli oneri per picchettazioni, misurazione e frazionamento delle aree da cedere, faranno carico alla ditta lottizzante o agli aventi causa.

Il Conservatore dei Registri Immobiliari è dispensato espressamente dall'iscrivere ipoteca legale, con esonero da qualsiasi responsabilità.

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

I Lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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 P.G.T. e del Piano delle Regole comunale.

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei Lottizzanti, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

ARTICOLO 23

Al presente atto si allegano sotto la lett. ____ i certificati di destinazione urbanistica inerenti ai terreni de quo.

ARTICOLO 23

Il Consorzio dei lottizzanti, dichiara di sottoscrivere ed approvare espressamente per iscritto ex art.1341 comma 2° c.c le clausole di cui all'articolo 6, comma 8, all'articolo 8, comma primo, agli artt. 12,13,15 e 21 del presente atto convenzionale.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.

Io sottoscritto Segretario Comunale, a richiesta delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto, il quale ad alta ed intelligibile voce, ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà, liberamente manifestatami secondo la legge, lo confermano pertanto in ogni sua parte, (ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e cognitivi alle parti, ho ommesso la lettura), sottoscrivendolo insieme a me in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.

Letto, approvato e sottoscritto.

OSTIGLIA, _____

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE :

IL DIRIGENTE ____ SETTORE

(.....)

I LOTTIZZANTI :

- (.....)

(.....)