

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO ATR 3B AMBITO DI  
TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 3B CON CONTESTUALE CESSIONE DI  
AREA A FAVORE DEL COMUNE  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilavent\_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_.

In \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_.

Avanti a me, dott. \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_, sono presenti i signori:

- **VECERA Manuela** nata a Romano di Lombardia il giorno 1 gennaio 1977, domiciliata per la carica presso la sede comunale, che dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del

**"COMUNE DI FONTANELLA"**

con sede in Fontanella, Piazza 26 Aprile n. 75, codice fiscale: 83000990164, P.IVA: 00714450160, nella sua qualità di responsabile del servizio Gestione del Territorio, tale nominato con decreto sindacale n. \_\_\_\_/20\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, munito degli occorrenti poteri in forza delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutive ai sensi di legge,

nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";

- **NOSSA Gian Franco** nato a Fontanella il 30 ottobre 1944, domiciliato in fontanella Via Industria e Artigianato 338, che dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza della impresa edile

**"NOSSA Gian Franco"**

con sede in Fontanella, Via Industria e Artigianato n. 4, codice fiscale NSSGFR44R30D672L - partita iva n. 00550280168 e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Bergamo: NSSGFR44R30D672L, R.E.A. n. BG-\_\_\_\_\_, nella sua qualità di proprietario esclusive dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Fontanella (provincia di Bergamo), già individuata al mappale n. 555 del foglio n. 4 - superficie catastale 2720,00 mq;

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "lottizzante".

Detti componenti, **della cui identità personale io Notaio sono certo**, mi chiedono di ricevere questo atto in forza del quale,

PREMESSO:

1) che il sopraindicato intervenuto proprietario lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

2) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale reale di 2.743,88 (duemilasettecentoquarantatre virgola ottantotto) metri

quadrati e nel vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28 dicembre 2012, e approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 40 in data 28 dicembre 2012, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. \_\_\_\_\_ in data 5 giugno 2013, sono classificate come segue:

- come zona omogenea "ATR3B Ambito di Trasformazione Residenziale n. 3B" per una superficie fondiaria di metri quadrati 2.743,88 (duemilasettecentoquarantatre virgola ottantott), con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, qui denominato "Piano Attuativo ATR3B";

3) che sull'area grava il vincolo di zona sismica e vincolo cimiteriale;

4) che oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

#### VISTI

A) la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al \_\_\_\_\_ ;

B) la deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo ATR3B;

C) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Attuativo ATR3B, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

D) la deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

E) 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, l'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51, l'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, gli articoli 6 - 7 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. Il lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

## **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il lottizzante è obbligato 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 dal 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.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal 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.
4. La sottoscrizione della 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 e conformi alla stessa.

## **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla firma della presente convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione, complete della pavimentazione bituminosa strutturale.  
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 di lottizzazione, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.
3. Tutte le opere di urbanizzazione come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 ( trentasei) mesi ad esclusione del solo tappetino di usura.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso per gli interventi previsti dal piano di lottizzazione o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna segnalazione certificata di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

6. 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. Entro lo stesso termine i Lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le pratiche edilizie per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione ovvero presentato la relativa SCIA alternativa al PDC di inizio attività.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene in data odierna, come meglio infra specificato, limitatamente ai mappali \_\_\_\_\_ . La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è comunque attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate su aree cedute al Comune stesso.

8. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 7 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree a standard per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 17.

#### **ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal lottizzante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro 6 (sei) mesi dalla firma della convenzione.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare e da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del lottizzante; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

3. Le spese tecniche per la redazione del piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, e di seguito descritte:

A.1. strade veicolari sia quelle previste dal Piano di Governo del Territorio che quelle previste dal piano di lottizzazione;

B.1. spazi di sosta e 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.1. rete idrica per l'acqua potabile;

E.1. 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.1. rete telefonica fissa (solo predisposizione delle tubazioni);

2. La potenzialità minima dei servizi è di 20 (venti) Kw per l'energia elettrica, e di n. 12 (dodici) abitanti serviti per l'acqua. Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente.

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. 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 all'A.R.P.A. o altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

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 di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

6. Il lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo e le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 6:

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, ed eventuale segnaletica luminosa;

C. N°2 pozzetti con predisposizione per impianto automatico di

irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;

D. collegamento dell'impianto di pubblica illuminazione a quello esistente.

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 (venti) 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 del 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.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Il Piano di Governo del Territorio non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

2. Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche raccordi stradali di qualunque genere.

#### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere di cui ai punti A, B, C, D, E dell'articolo 5, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 4, comma, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.

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.

3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti D, E, F e G dell'articolo 5, il lottizzante provvede 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 di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il 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. Il collaudo delle opere in regime di esclusiva si

intende effettuato con la messa in servizio delle stesse.

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 esclusiva, le garanzie di cui di cui all'articolo 11 sono ridotte di conseguenza.

5. Qualora per 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. Restando in ogni caso a carico del 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 rappresentante in sede di progetto.

**ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME  
CONVENZIONALE**

Non sono previste opere estranee al regime di convenzione.

**ART. 9 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD**

1. Ai sensi delle NTA del PGT, le aree a standard che competono al piano di lottizzazione, sono così quantificate:

\* *volumetria massima realizzabile:*

- previsione PGT: metri cubi 1.368  
(milletrecentosessantotto)
- previsione ATR3B: metri cubi 1.368  
(milletrecentosessantotto);

\* *marciapiedi:*

- previsione PGT: metri quadrati 29,09 (ventinove virgola zeronove)
- previsione ATR3B metri quadrati 44 (quarantaquattro)

\* *verde 1 - pubblico localizzato:*

- previsione PGT: metri quadrati 507 (cinquecentosette)
- previsione ATR3B metri quadrati 552,50  
(cinquecentocinquantadue virgola cinquanta);

\* *parcheggi pubblici A:*

- previsione PGT: metri quadrati 507 (cinquecentosette)
- previsione ATR3B: metri quadrati 564,45  
(cinquecentosessantaquattro virgola quarantacinque)

\* *strade pubbliche:*

- previsione PGT: metri quadrati 51,91 (cinquantuno/91)
- previsione ATR3B: metri quadrati 51,91 (cinquantuno/91)

\* *superficie territoriale:*

- previsione PGT: metri quadrati 2.743,88  
(duemilasettecentoquarantatre virgola ottantotto)
- previsione ATR8: metri quadrati 2.743,88  
(duemilasettecentoquarantatre virgola ottantotto);

\* *SF Superficie Fondiaria (area netta):*

- previsione ATR3B: metri quadrati 1.575,02  
(millecinquecentosettantacinque virgola zero due);

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano di lottizzazione, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree a standard ordinario ai sensi del comma 1, per una superficie netta di 507 (cinquecentosette) metri quadrati a parcheggio e 507 (cinquecentosette) metri quadrati a verde pubblico localizzato.

3. Ai sensi degli articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti a comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, reliquiari o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport.

#### **ART. 10 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON CEDUTE**

Non è prevista monetizzazione delle aree standard, in quanto vengono tutte cedute, salvo quanto previsto al successivo art. 11 per lo standard di qualità.

#### **ART. 11 - STANDARD DI QUALITÀ**

Lo standard di qualità viene dimensionato calcolando il 20% (venti per cento) della plusvalenza tra il valore dell'area di espansione della superficie territoriale (euro 65,00/mq) e il valore della aree agricole (euro 15,00) stabilito ai fini IMU dalla Giunta Comunale con delibera n. 36 del giorno 8 giugno 2013.

Tale valore è pari a: euro 27.438,80  
(ventisette mila quattrocentotrentotto virgola ottanta).

Tale somma viene corrisposta a favore del Comune in data odierna mediante assegno circolare n°..... del.....

#### **ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a



euro 64.268,48 ivato (sessantaquattromiladuecentosessantotto virgola quarantotto ) (58.425,89 + 10% iva), come risulta dal computo metrico estimativo approvato unitamente al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di costruzione delle opere di urbanizzazione.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n.                    in data                    emessa da                    per euro                    con scadenza incondizionata fino al

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico amministrativo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso oppure previo certificato di regolare esecuzione a firma del D.L.; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, e/o CRE anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del lottizzante, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 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. In ogni caso il lottizzante è obbligato in solido con i 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.

6. Ancorchè 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, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo 18, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 13, comma 3. Qualora tale costo sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale n. 60 del 1977, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **ART. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire ovvero le S.C.I.A. per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia delle pratiche edilizie o segnalazioni certificate di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di Concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

3. Per le costruzioni assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale n. 60 del 1977, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Per le costruzioni assentite prima del collaudo 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 del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 12, comma 7.

#### **ART. 14 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 7, comma 10, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, 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,

purchè siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali, delle altezze massime, e della densità fondiaria;
- b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e dl relativo regolamento di attuazione;
- c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di quest'ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 15, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. 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. 15 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano di lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di lottizzazione.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, purchè l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio dell'atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procederà 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.

#### **ART. 16 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del lottizzante che ne deve 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. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale (nel caso in cui il lottizzante presenti il C.R.E. Non si rende necessario il collaudo T.A.) entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi sei mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

3.

#### **ART. 17 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD**

Il Sig. Gian Franco NOSSA, in esecuzione della convenzione di cui al presente atto, cede gratuitamente al COMUNE DI FONTANELLA l'intera piena proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di

##### **FONTANELLA:**

- appezzamento di terreno avente una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1014 (millequattordici), censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

\* foglio 4 mappale 555/A, ettari 0.\_\_\_\_.\_\_\_\_, semin irrig, cl. 1, R.D. euro \_\_\_\_\_, R.A. euro \_\_\_\_\_, giusta tipo di frazionamento presentato in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_/20\_\_\_\_\_ (prot. n. BG00\_\_\_\_\_);

\* \* \*

Ai fini catastali si precisa che i mappali \_\_\_\_\_, derivano dal mappale 555 di ettari \_\_\_\_\_0.\_\_\_\_.\_\_\_\_, giusta tipo di frazionamento del \_\_\_\_\_, sopra citato.

\* \* \*

#### **IPOTECA LEGALE**

La parte cedente rinuncia ad ogni eventuale diritto ad ipoteca legale.

#### **DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE N. 248/2006**

Per quanto possa occorrere, le parti, consapevoli delle

responsabilità per dichiarazioni mendaci ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, nonché delle conseguenze fiscali e sanzionatorie in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione di dati, dichiarano:

- a) che non vi è alcun corrispettivo per la cessione di cui sopra;
- b) di non essersi avvalse, per la conclusione del presente atto, dell'attività di mediatori immobiliari.

#### **EFFETTI e POSSESSO**

Proprietà e possesso di quanto in oggetto si trasferiscono in capo al COMUNE DI FONTANELLA da oggi, e ciò per tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi.

#### **ALTRI PATTI E GARANZIE**

1. Le aree e l'unità immobiliare in contratto sono 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.
2. La cessione 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 di lottizzazione 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 il lottizzante possa opporre al diritto o altre pretese di sorta.
3. Il lottizzante si impegna, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, 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.
4. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il lottizzante è obbligato al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del deperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il lottizzante proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

#### **DICHIARAZIONI EDILIZIE E URBANISTICHE**

Ai sensi della vigente normativa edilizia e urbanistica, la **parte cedente**, consapevole delle responsabilità per dichiarazioni mendaci ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, dichiara: Relativamente alle aree qui cedute di cui ai mappali 476, 478 e 480, si allega al presente atto, in originale, sotto la lettera **"B"** il **certificato di destinazione urbanistica** prot. n. 1278 UT/MDA rilasciato dal Comune di Fontanella in data 9 febbraio

2016, relativamente ai terreni in oggetto, **dichiarando la parte cedente** che, rispetto alle indicazioni in esso contenute, **da detta data ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.**

#### **ART. 18 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorchè già cedute formalmente al Comune, restano a carico del lottizzante sino all'approvazione del collaudo finale, o in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 16, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 100% (cento per cento) degli spazi edificabili assegnati alla lottizzazione. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del lottizzante fino all'ultimazione di almeno il 100% (cento per cento) della potenzialità edificatoria assegnata alla lottizzazione.

#### **ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto da:

- a) relazione tecnica;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici in n. \_\_\_ tavole;
- d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e degli oneri accessori e connessi;
- e) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune.

2. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), c), d) ed e), 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 il lottizzante si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o contro interessati, un numero di 1 (una) copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

#### **ART. 20 - 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

