

REGIONE LOMBARDIA = PROVINCIA di CREMONA
UNIONE LOMBARDA dei COMUNI di CALVATONE e TORNATA
con sede in Calvatone – via Umberto I° n° 134

#####

P.I.P.S.

Piano Insedimenti Produttivi Sovracomunale

(ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71, ancorché in conformità ai rispettivi P.G.T. ed al P.T.C.P.)

**ampliamento in 3° stralcio per il Comune di Calvatone
ed ampliamento in 4° stralcio per il Comune di Tornata**

– intervento anno 2012 –

**stesura ed elaborazione urbanistico - attuativa
di un "polo produttivo a valenza intercomunale"**

attuazione "comparto n° 2"



Allegato 04 – schema di convenzione

=====

elaborazione progettuale arch. mario gazzoli == collaborazione arch. chiara stefania incerti
26012 castelleone – tel./fax. 0374_351399 – p.e.c. : mario.gazzoli@geopec.it

=====

REPUBBLICA ITALIANA
PROVINCIA DI CREMONA
UNIONE LOMBARDA dei COMUNI di CALVATONE e TORNATA
CONVENZIONE DISCIPLINANTE IL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

L'anno DUEMILADODICI, addì ____ del mese di _____ (00/00/2012), in Calvatone presso la Sede dell'Unione Lombarda dei Comuni di Calvatone e Tornata sita in Via Umberto I° n° 134, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Segretario dell'Unione Lombarda dei Comuni di Calvatone e di Tornata, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si sono costituiti i Signori:

1) _____, nato a _____ il 00.00.0000 in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico dell'Unione Lombarda dei Comuni di Calvatone e Tornata C.F./P.IVA 00000000000, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, comma 3 lettera c) del D.Lgs.18/08/2000, n. 267, allo scopo autorizzata con atto del Presidente n. __ in data 00.00.2012 ai sensi del citato D.Lgs. n. 267/00, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**Unione**", da una parte e

2) _____ nato a _____ il _____ C.F.

_____ rispettivamente resident_ in _____, via _____, _____, in qualità di _____ della Ditta _____ P. Iva _____, assegnatari/o dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Calvatone/Tornata ed individuata catastalmente al F. __ con il map. _____ e corrispondente al Lotto n° ____ e n° ____ del comparto n° _____, nell'ambito del P.I.P Intercomunale e con Superficie fondiaria complessiva di mq. _____, perimetrato/i in tinta nell'allegata planimetria; nel seguito del presente atto denominati semplicemente "**Lottizzante/i**"¹, dall'altra parte.

¹ la terminologia "**Lottizzante/i**" viene utilizzata per analogia, al fine di identificare la Ditta alla quale è ceduto il terreno edificabile, anche se non direttamente esecutore della lottizzazione.

Della cui identità personale e della piena capacità delle sopra costituite parti, io Segretario rogante sono personalmente certo, previa verifica.

Espressamente e spontaneamente le parti dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni e lo fanno con il mio consenso ai sensi dell'art. 48 della Legge Notarile.

A). 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 presente convenzione a seguito dell'assegnazione definitiva di cui alle Determinazioni del Responsabile Area Amministrativa Tecnica n. __ del 00.00.2012 e n. 00 del 00.00.2012;

B1). che l'area, di cui alla presente convenzione, fa parte del Polo Produttivo a valenza Intercomunale da attuarsi con un P.I.P. avente una superficie totale territoriale di mq 00000,00 e precisamente è contenuta in _____ comparti con la suddivisione in n° __ lotti, complessivamente di Superficie fondiaria di mq. 00.000,00;

B2). che il medesimo P.I.P. è suddiviso in __ lotti funzionali di cui l'uno destinato prevalentemente alla Piccola e Media Industria e l'altro destinato ad attività produttive in genere, rispettivamente con Superficie territoriale di mq. 00.000,00 e di mq. 00.000,00;

B3). che le aree di cui alla presente convenzione fanno parte della porzione a P.I.P. destinata prevalentemente alla Piccola e Media Industria e precisamente è contenuta nei Comparti n° _ e n° _ con superficie territoriale di mq. 00.000,00 e Superficie fondiaria di mq. 00.000,00 lottizzata in n° __ lotti;

B4). che comunque la presente convenzione disciplina l'intera realizzazione del Polo Produttivo Intercomunale, anche se realizzato in comparti differenziati, fermo restando la revisione degli importi, con conguaglio in più o in meno, relativamente ai costi complessivi di urbanizzazione.

C). che il Comune di Calvatone ed il Comune di Tornata sono rispettivamente dotati di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato e vigente;

D). che con la deliberazione di Giunta dell'Unione n° __ in data _____ è stato confermato lo "studio di fattibilità" ed ancorchè rispettivamente con deliberazione di Giunta del Comune di Calvatone n° __ del _____ e del

Comune di Tornata n° ____ del _____ si è proceduto alla adozione prima ed alla definitiva approvazione poi del Piano Insediamenti Produttivi, specificatamente in merito al COMPARTO n. 2 avente una estensione di mq. _____ di S.f. ;

E). che le aree interessate sono classificate dal vigente strumento urbanistico in *“ambito omogenea di espansione produttiva ad iniziativa pubblica”* con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano per Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71;

F). che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica od altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del P.I.P. o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

a). l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del P.I.P., nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

b). le rispettive deliberazioni di G.C. n° __ del ____ di Calvatone e n° ____ in data 00.00.2012 di Tornata, esecutive, con le quali è stato approvato definitivamente il P.I.P., limitatamente alla porzione funzionale di cui al COMPARTO n° 2 ;

c). l'art. 28 della Legge 17.08.1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della L. 06.08.1967, n. 765, l'art. 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 9 e 10 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23 ed il tutto quanto coordinato e ricompreso dalla L.R. n° 12/2005;

d). visti i rispettivi atti di assegnazione definitiva delle aree definite in lotti edificabili, alle Ditte qui lottizzanti (Determinazione n° 00 del 00/00/2012);

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

ART. 2 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con

appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di

ART. 3 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1.** Il Lottizzante è obbligato in solido per sé e per 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.
- 2.** 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.
- 3.** 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 e conformi alle stesse.

ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

- 1.** Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del P.I.P., intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione (data del 00.00.2012).
- 2.** Le opere relative alla viabilità devono essere iniziate da parte della P.A. entro il termine massimo di 8 (otto) mesi.
- 3.** La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita sino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del P.I.P., fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 8.
- 4.** Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo del 30.06.2013 per quanto attiene la realizzazione in primo lotto funzionale a P.I.P. destinato prevalentemente al COMPARTO n° 2.

5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 2 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi Permesso di Costruire/D.I.A., almeno per il tratto di strada al servizio del singolo lotto di area interessato dalla edificazione medesima. Nessun Permesso di Costruire/D.I.A. può essere rilasciato/accettato se in fregio al lotto sul quale sia prevista l'edificazione non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

6. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

7. L'unione Lombarda dei Comuni di Calvatone e Tornata _____ dichiara e garantisce di essere l'unico proprietario delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards) ed il riconoscimento da parte del Lottizzante, a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate è pertanto attribuita automaticamente al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

8. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella presente convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di _5_ (_cinque_) anni.

ART. 5 – PREZZO DI CESSIONE

1. L'assegnatario pagherà per la cessione del lotto assegnato il prezzo di €, pari a €. per mq per l'area edificabile quale sommatoria del prezzo pagato dal Comune per l'esproprio delle aree (fondiaria + cinematica + standard) maggiorato delle spese generali, notarili, ecc., del costo delle opere di urbanizzazione eseguite.

2. Tale prezzo è soggetto a eventuale conguaglio in più o in meno in funzione dei costi effettivi supportati per l'attuazione del Piano Insediamenti produttivi da definirsi entro il termine di cui al comma 8 dell'art. 4.

3. L'assegnatario si impegna pure a versare al Comune di la quota relativa allo smaltimento dei rifiuti, vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire. Tali oneri sono suscettibili di aggiornamento con successiva deliberazione comunale.

4. Il versamento della somma suddetta verrà effettuato nel seguente modo :

a) anticipo pari a €/mq alla firma della presente convenzione che costituisce, previa deliberazione di Giunta dell'Unione, assegnazione provvisoria del lotto _____ (mq _____ x € = € _____);

b) la restante quota verrà pagata alla stipula dell'atto di acquisto.

A garanzia del pagamento della somma dovuta all'Unione dei Comuni, viene prestata dall'assegnatario una cauzione nella misura pari alla somma stessa costituita come segue :

- Fideiussione bancaria,
- Polizza assicurativa fideiussoria.

Nel caso di inadempimento, il debitore autorizza l'Unione dei Comuni ad introitare, per il recupero di quanto sopra dovuto, la cauzione, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a qualunque titolo per il prelievo che l'Unione dei Comuni effettuerà.

In caso di riduzione della cauzione, esso si impegna a ricostruire la medesima entro otto giorni dalla partecipazione della richiesta che farà ad esso l'Unione dei Comuni con semplice lettera raccomandata A.R.

La cauzione sarà svincolata soltanto dopo il totale adempimento dell'obbligo assunto come sopra.

ART. 6 TRASFERIMENTO DEL LOTTO O DEI FABBRICATI

1. L'Assegnatario può trasferire l'area di sua proprietà compresa nel Piano Insediamenti Produttivi ed il relativo fabbricato previo assenso dell'Unione dei Comuni con apposito atto di Giunta in cui si concede nulla osta al trasferimento dell'area assegnata e dell'eventuale fabbricato ad altre Ditte Artigiane di gradimento del Comune. Ogni trasferimento della proprietà dell'area e del relativo fabbricato in violazione del presente punto è nullo di diritto. Il fabbricato non potrà comunque essere destinato a scopi diversi da quelli previsti dal regolamento comunale,

2. L'assegnatario si impegna a non trasferire, per intero o frazionata, l'area di sua proprietà compresa nel Piano Insediamenti Produttivi ed il relativo fabbricato,

o di costruirvi sopra qualsiasi forma di diritto reale di godimento a favore di terzi prima che siano trascorsi cinque anni dall'attivazione della produzione.

3. L'attivazione dovrà avvenire entro e non oltre il termine di quattro anni decorrente dalla data di rilascio della concessione edilizia, prorogabile, in casi eccezionali e qualora la mancata attivazione sia giustificabile per motivi non imputabili all'assegnatario, con apposita delibera dell'ente.

4. La concessione edilizia/DIA dovrà essere richiesta entro un anno decorrente dalla data dell'atto di trasferimento della proprietà del lotto.

. In casi eccezionali l'Unione dei Comuni può autorizzare il trasferimento della proprietà del lotto e dell'eventuale fabbricato autorizzato prima del termine dei cinque anni. In tal caso l'assegnatario si impegna a vincolare contrattualmente l'acquirente, in sede di stipula del rogito notarile, affinché permanga il carattere produttivo e la relativa destinazione dell'immobile alienato. In caso contrario l'atto di vendita è nullo di diritto.

ART. 7 LOCAZIONE FINANZIARIA

1. In deroga alle disposizioni contenute nella presente convenzione l'Amministrazione comunale consente alla Ditta acquirente ed al solo scopo di finanziare le opere da costruire sui lotti assegnati, di stipulare contratti di locazione finanziaria con temporaneo trasferimento del diritto di proprietà a favore di società di leasing per tutta la durata prevista dall'eventuale contratto di leasing.

2. Qualora al termine del contratto di locazione finanziaria la ditta utilizzatrice non eserciti l'opzione di acquisto dei beni immobili oggetto del contratto di locazione finanziaria, la società finanziaria locatrice non sarà immediatamente libera di vendere o di locare a terzi gli stessi, ma dovrà chiedere all'Unione dei Comuni, a pena di nullità di ogni atto conseguente, la designazione di un nuovo assegnatario. A tal fine la società di locazione finanziaria darà all'Unione dei Comuni per iscritto a mezzo lettera raccomandata postale con avviso di ricevimento, la notizia di essere rientrata nella disponibilità dei beni in

conseguenza del mancato esercizio dell'opzione di acquisto da parte della ditta utilizzatrice, fermo restando che, a decorrere dalla data di ricevimento della comunicazione della società finanziaria, l'Unione dei Comuni avrà 180 giorni di tempo per indicare il nuovo assegnatario che, entro i 90 giorni successivi acquisti dalla società finanziaria ovvero, previo assenso della società finanziaria, stipuli un nuovo contratto di locazione finanziaria degli immobili stessi.

3. Decorso inutilmente il termine di 180 giorni di cui sopra, ovvero nel caso in cui entro i 90 giorni successivi non si pervenga all'acquisto da parte del nuovo assegnatario o dell'Unione dei Comuni stessa, dei beni immobili oggetto della locazione finanziaria od alla stipula di un contratto di locazione finanziaria, la società di leasing potrà ritenersi autorizzata a vendere o concedere in leasing a terzi i beni oggetto del contratto senza che l'Unione dei Comuni possa proporre eccezione alcuna e sempreché il subentrante risulti essere in possesso dei requisiti per avere titolo all'assegnazione dell'area in conformità alle condizioni dettate dal Piano per Insediamenti Industriali ed Artigianali.

4. Quanto sopra vale anche nel caso in cui il contratto di leasing venga risolto anticipatamente in seguito al verificarsi di una delle cause di risoluzione previste dal contratto di locazione finanziaria.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal Comune quale P.A., attraverso le procedure di appalto esperite dallo stesso ed in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato per le prescritte approvazioni entro _2_ (due) mesi dalla stipula della presente convenzione.

2. I costi tutti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sono posti a carico dei Lottizzanti in proporzione alla propria loro quota computata in ragione della Superficie fondiaria a loro assegnata e progressivamente agli stati di avanzamento, mediante i relativi riparti che saranno di volta in volta notificati ad ogni Ditta lottizzante.

3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o 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 dei Lottizzanti così come indicato al precedente comma 2.; esse sono individuate e disciplinate al successivo articolo 8.

4. Le spese tecniche per la redazione del P.I.P. e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono poste proporzionalmente a carico del/i Lottizzante/i.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Lottizzante assume proporzionalmente a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto del P.I.P., e di seguito descritte:

A.1 - strade veicolari, sia quella prevista per il collegamento, sia quelle previste dal P.I.P., nonché quelle previste in precedenza per la porzione attuata ed in ordine agli accessi di derivazione dalla S.P. CR ex S.S. n° 10;

A.2 - percorsi pedonali ed eventuali marciapiedi;

A.3 - segnaletica stradale, verticale e orizzontale ed eventuale segnaletica luminosa;

B. - spazi di sosta e di parcheggio;

C.1 - fognature per acque nere e acque bianche e meteoriche, con rete raccolta acque stradali;

C.2 - allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica e/o trattamento acque reflue nere

in depurazione;

D.1 - rete idrica per l'acqua potabile;

D.2 - n. 1 idrante antincendio stradale del tipo a colonna;

E. - rete di distribuzione del gas metano;

- F.1 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- F.2 - rete di pubblica illuminazione;
- F.3 - cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione in relazione alla richiesta ENEL;
- G. - rete telefonica fissa;
- H. - spazi di verde pubblico attrezzato rientranti nelle opere di urbanizzazione primaria dell'intero Polo Produttivo.
- 2.** Deve essere garantita la potenzialità minima dei servizi per l'energia elettrica, per il gas metano, per la rete telefonica e per l'acqua potabile. Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico del/i Lottizzante/i o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
- 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 alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
- 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 o successivamente emanate ed in vigore.
- 6.** Il Lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:
- 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;

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 conferiti al patrimonio pubblico, avente dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita della sede stradale; tale muretto, che resta di proprietà del Lottizzante, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni ed è previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico; i relativi oneri e costi per la costruzione sono a carico dei Lottizzanti in relazione al perimetro interessato.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il P.G.T. non prevede per il comparto in oggetto l'intervento per la realizzazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono computati e versati in relazione al Permesso di Costruire/D.I.A..

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti D1, D2, E, F1, F2, G/parte, dell'articolo 6, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma 3, 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 indicati al precedente comma 1., la P.A. provvede tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, i preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del P.I.P., unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I Lottizzanti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le

modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti dai Lottizzanti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano 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 degli stessi Lottizzanti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

**ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE
AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del/i Lottizzante/i a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a)- eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, e/o chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b)- passaggi ciclabili e pedonali afferenti le singole utilizzazioni;
- c)- posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;
- d)- verde privato in genere, interno ai singoli lotti, ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari e come prescritto dalla Provincia in fase del parere di conformità al P.R.G. ;
- e)- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f)- allaccio dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, possono essere eseguite contemporaneamente all'edificio principale, ovvero anche entro la richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 13 - QUANTIFICAZIONE DI AREE A STANDARDS

1. Ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005, le aree a standards che competono al P.I.P. sono così quantificate:

Superficie territoriale (S.t.) in P.G.T. ad uso produttivo e corrispondente S.t. in P.I.P.

(S.t. lorda = mq. 00.000,00 – fascia di rispetto = mq. 000,00) =
mq. 00.000,00

Superficie da destinare a standards (10% della S.l.p.)

(S.t. x 0,00 = mq. 00.000 x 0,00 = mq. 00.000,00 x 10% = mq. 0.000,00

di cui a parcheggi il 5% di S.t. pari a mq. _____,00

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T., alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del P.I.P., all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standards, ai sensi del comma 1, con una superficie di mq. 0.000,00, verificata superiore all'intera definizione degli standards dovuti.

ART. 14 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS

1. Ai sensi della legge regionale n° 12/2005 e visto l'articolo 10 della presente convenzione dal quale si evince il totale reperimento in loco degli standards, si prende atto che pertanto non sussiste la definizione di monetizzazione delle aree standards.

ART. 15 – PERMESSO DI COSTRUIRE CON PROCEDURA S.U.T.A.P.A.

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione il Lottizzante può presentare domanda per ottenere il Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., mediante procedura S.U.A.P., per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al P.I.P. stesso e con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio del Permesso di Costruire/D.I.A. è subordinato al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380), con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

3. Per il Permesso di Costruire/D.I.A. rilasciato prima della scadenza del termine di cui all'articolo 4, comma 8, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con

deliberazione comunale non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione.

4. La procedura autorizzativa si esplica attraverso istanza diretta al S.U.A.P., con sede della Struttura presso il Comune di Torre de' Picenardi, ai sensi del D.P.R. N° 160/2011.

5. Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto del P.I.P. ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

ART. 16 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.I.P., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi alle N.T.A. e, in particolare, alle norme di attuazione del P.I.P. ed ai criteri costruttivi ivi previsti:

a)- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b)- l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c)- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie di progetto, ferma restando la disciplina del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione;

d)- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e)- lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. 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 di variante al P.I.P..

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 4, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 17 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel P.I.P. 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 Permesso di Costruire/D.I.A. sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato; in tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio del Permesso di Costruire/D.I.A..

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.

ART. 18 - COLLAUDO DEL P.I.P.

1. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria ed ogni altro adempimento costruttivo, il Comune procede, entro trenta giorni, alla esecuzione del Collaudo, a spese dei Lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo.

2. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

ART. 19 - AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS

1. Le opere per le urbanizzazioni primarie e per attrezzature pubbliche previste dal P.I.P. sono considerate cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della presente convenzione in quanto realizzabili su aree già di proprietà comunale.

2. Tali aree già di proprietà comunale per effetto della preventiva globale acquisizione sono 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.

ART. 20 - MANUTENZIONE E CONSEGNA

DELLE AREE E DELLE OPERE

1. Ogni onere per la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già di proprietà Comunale, resta a carico dei Lottizzanti 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. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 25 % degli spazi edificabili assegnati dal P.I.P. alle Ditte lottizzanti.

ART. 21 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Lottizzanti.

ART. 22 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di P.I.P. è da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente convenzione e nella fattispecie si individua planimetricamente come in Tav. 00.

ART. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La presente convenzione dispiega piena efficacia per entrambe le parti dall'odierna data di stipula.

2. Il Lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

3. Il Lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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 del Piano Regolatore Generale.

5. L'Imposta di Registro è dovuta in misura fissa.

E richiesto io, Pubblico Ufficiale Rogante, ho ricevuto questo atto, che ho letto ai Compresenti, i quali lo approvano e lo dichiarano conforme alle loro precise volontà e con me lo sottoscrivono.

L'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, occupa n. 12 facciate e n. ____ righe di questa.

IL PRESIDENTE DELL'UNIONE

IL LOTTIZZANTE _____