

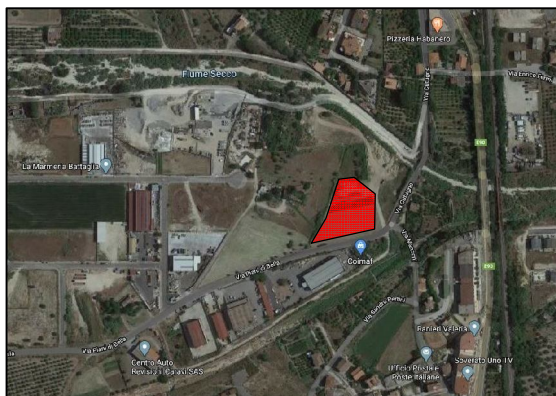
REGIONE CALABRIA

PROVINCIA DI CATANZARO

COMUNE DI DAVOLI

STUDIO TECNICO ARCH. DANIELA LEONE

PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE CHIARAVALLOTI UMBERTO



ELABORATI GRAFICI

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCALA:

COMMITTENTE: DITTA CHIARAVALLOTI UMBERTO

Davoli ...Novembre 2020

11

IL TECNICO

Arch. Daniela Leone

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO DI LOTTIZZAZIONE –CHIARAVALLOTI UMBERTO-
LOCALITA': VIA PIANI DI BELLA (Frazione Marina)
Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'anno DUEMILADICIASSETTE , addì.....del mese di.....,

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

si sono costituiti i Signori:

1., nato a, il nella qualità di Responsabile U.T.C. del Comune di Davoli – P.IVA
2. CHIARAVALLOTI UMBERTO, nato a Davoli (CZ) il 29 marzo 1978, codice fiscale CHR MRT 78C29 D257M, residente a Davoli (CZ), via Salita San Giannello n.16.,

in qualità di proprietario dell'area situata nel Comune di Davoli (provincia di Catanzaro), in via Piani di Bella, Frazione Marina, riportata nel N.C.T. al foglio n.15 particelle n° 2299 e 2300, di seguito nel presente atto denominato semplicemente «lottizzante» da una parte, e in qualità di rappresentante del Comune di Davoli, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE n. in data, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»,

PREMESSO

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 convenzione;

B). che l'area di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 3825.00 e nel vigente Piano Regolatore Generale, visto Ufficio del Genio Civile di Catanzaro (n°10589 del 11.11.1987 ed adottato dal Commissario ad Acta con deliberazione n.39 del 11.1.1988. , sono classificate come segue:

- come zona 11 « ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE » per una superficie territoriale di mq 3825.00, 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 di lottizzazione Chiaravalloti Umberto», quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380 del 2001.

VISTI

A) La domanda d'autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. del

B) La deliberazione del Consiglio comunale n. in data, esecutiva di approvazione definitiva del piano di lottizzazione;

C) 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 e le L.R. vigenti in materia;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il lottizzante s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido 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 in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso d'alienazione, parziale o totale, delle aree, oggetto di lottizzazione, 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 né possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il 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 data di comunicazione al lottizzante dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di lottizzazione, intesa per l'esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

3. Tutte le opere d'urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di () mesi.

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia d'inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano di lottizzazione, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto d'assenso può essere rilasciato e denuncia d'inizio attività può avere efficacia, se non sia iniziata l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

5. In ogni caso, la realizzazione delle opere d'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 (.....) anni. Entro lo stesso termine, il lottizzante deve aver conseguito l'ottenimento degli atti d'assenso o presentato le denunce d'inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché di quelle per attrezzature pubbliche (standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 18. La proprietà delle opere d'urbanizzazione, realizzate dai lottizzanti, è, pertanto, attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo, delle opere d'urbanizzazione, deve essere coerente con il progetto definitivo del piano di lottizzazione, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede d'approvazione definitiva o in ogni caso concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, poiché compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro (.....) mesi dalla stipula della presente convenzione.

3. Il progetto esecutivo delle opere d'urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei lottizzanti

4. Dopo la realizzazione delle opere d'urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del D.P.R. n. 554 del 1999.

5. Le spese tecniche per la redazione del piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal lottizzante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4.

2. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

3. Gli esecutori delle opere d'urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46.

ART. 6 - OPERE D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione i quali saranno realizzati nel lotto in forma privata poiché gli stessi confinano con la strada pubblica creando gli allacci diretti alle varie reti comunali.

L'unico spazio previsto dal P.d. L è quello adibito per il parcheggio;

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, secondo la «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); con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1° agosto 2002, n. 166 e nel pieno rispetto di tutte le altre norme vigenti in materia.

3. 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.

4. Il lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo e le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 7:

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per il lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
- b) segnaletica stradale;
- c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano Regolatore generale non prevede nel comparto la realizzazione d'opere d'urbanizzazione secondaria.

2. Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere d'allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

ART. 8 - OPERE D'URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 6, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.

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

3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 6, 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.

4. 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.

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 dello stesso lottizzante ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

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

a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

b) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente alle opere d'urbanizzazione primaria.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 le aree a standard che competono al piano di lottizzazione, sono così quantificate:

Destinazione industriale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	3'825.00	
	Volume disponibile(3'825,00x1.7)	mc	6'502.50	
	S1. Aree a standards (cedute)	mq	385.00	
	Superficie Lotto	mq	3'440.00	
	Volume edificabile (3'440,00x2)	mc	6'880.00	

ART. 11 - AREE STANDARD CEDUTE

Per quanto attiene le aree standards, saranno cedute solamente le aree destinate a parcheggi di mq. 385.00.

ART. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Il lottizzante s'impegna a cedere, con le modalità di cui all'articolo 18, le superfici edificabili individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a) al Comune, a titolo di compensazione delle opere d'urbanizzazione da realizzare a propria cura e spese, tutte le aree degli standard individuate nel piano di lottizzazione;

2. Il lottizzante s'impegna, a propria cura e spese, a realizzare e cedere al Comune, senza oneri per quest'ultimo, tutte le opere d'urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione a titolo di standard di qualità, a compensazione degli oneri d'urbanizzazione, dovuti per il rilascio del permesso di costruire del fabbricato in previsione nella lottizzazione.

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e a spesa del lottizzante ammonta a euro 34'668,08 come risulta dal computo metrico estimativo approvato unitamente al piano di lottizzazione, escluso dei costi di costruzione, I.V.A., collaudo e spese per allacciamenti.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il lottizzante presta 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 alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. 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 del lottizzante, 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.

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 8 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 loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. 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, 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 in ogni caso derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del lottizzante di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il 100 % (CENTO per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 17, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti degli operatori o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 1 (UNO) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 19, comma 4. (solo qualora le opere di urbanizzazione siano eseguite direttamente dai lottizzanti ai sensi dell'articolo 5, comma 1, prima ipotesi)

8. 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 14, comma 3. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il lottizzante può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione.

1. In relazione al grado di definizione progettuale degli interventi che risulta adeguato ai fini della loro corretta individuazione esecutiva, accertato che sono stati acquisiti i pareri, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, finalizzati al rilascio del permesso di costruire, dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, ai sensi delle leggi vigenti, l'approvazione del piano di lottizzazione costituisce a tutti gli effetti permesso di costruire.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.

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

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 13, comma 7.

ART. 15 – VARIANTI

1. E' consentito apportare in fase d'esecuzione, senza la necessità d'approvazione di preventiva variante, pur utilizzando materiale diverso per l'intera struttura, modificazioni planovolumetriche con la possibilità di alterare le caratteristiche tipologiche d'impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme d'attuazione del piano di lottizzazione, non incidendo sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme d'attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento d'attuazione;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 16, le varianti, non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, dovranno essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

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

ART. 16 - 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 d'assenso o di presentazione della denuncia d'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 sia monetizzato ai sensi delle leggi vigenti in materia, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 11 della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del ventesimo giorno dalla presentazione della denuncia d'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 procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il

divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 17 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, il lottizzante presenta 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. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 18 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard) previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate come standard nella planimetria allegata alla convenzione di lottizzazione, per farne parte integrante e sostanziale e precisamente:

a) cedute al Comune secondo quanto stabilito dall'art. 12;

3. Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree e l'asservimento all'uso pubblico, è fatta senza alcuna riserva quindi 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 i lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. Il lottizzante s'impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. 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 o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il lottizzante è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento dell'area mancante o non sia possibile l'utilizzazione, il lottizzante proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

7. Il lottizzante, con la firma della convenzione, conferisce procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per esso il successivo atto d'identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta 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 17, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 17, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. La rete di pubblica illuminazione non sarà attivata allo stato ultimazione dei lavori pari al 50 % degli spazi edificabili assegnati alla lottizzazione.

4. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

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

- a) relazione tecnica;
- c) elaborati grafici progettuali ;
- d) computo metrico;
- e) elenco prezzi;
- f) titolo proprietà;
- g) schema convenzione

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), b), c), d), 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 controinteressati, un numero di 5 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

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 del lottizzante.

ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il lottizzante rinuncia ad ogni diritto d'iscrizione d'ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. 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.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni d'aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, quindi le cessioni delle aree e delle opere d'urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto,

IL LOTTIZZANTE

PER IL COMUNE

CHIARAVALLOTI UMBERTO

.....