

Comune di Rivolta d'Adda
Provincia di Cremona

P.L. RESIDENZIALE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
RESIDENZIALE SUD "Atr1"
SUB-AMBITO 2

DOCUMENTO

BOZZA DI CONVENZIONE

PROPRIETA'

Sig.re EMMA D'ESTE E CARLA MOSCATELLI

PROGETTO

DIREZIONE LAVORI

TAVOLA

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DI ARCHITETTURA**

di Valerio Dorati e Valentina Bianchi

Sede: Meizo (MI), via Sant'Alessandro n°30
tel. 02/95722952 fax 02/73960150
e-mail: info@studiodoratibianchi.191.it

ALL. N

COLLABORATORI

DATA

SCALA

SCALA PLOT

DIM. FOGLIO

Luglio 2015

-

1:1

21x29.7

AGG.	DATA	DESCRIZIONE	ESEGUITO	CONTROLLATO	APPROVATO
0	27.07.2015	EMISSIONE			
1	30.11.2015	AGGIORNAMENTO			
2	04.04.2016	AGGIORNAMENTO			
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					

PERCORSO FILE

NOME FILE

Q:\ARCHIVIO\D'ESTE EMMA\Rivolta d'Adda\02_0715-PL\Ar00-Cart-00

Ar00-Cart-00.dwg

COMUNE DI RIVOLTA D'ADDA

(Provincia di Cremona)

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

“AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SUD – Atr1” DI P.G.T. VIGENTE

SUB – AMBITO N. 2

(Ai sensi dell'art. 14, L.R. 12/2005 e s.m.i.)

L'anno _____, nel mese di _____, il giorno _____, in _____ (___), innanzi a me Dottor _____, nella sua qualità di Segretario Generale del Comune di Rivolta d'Adda, competente ai sensi dell'art. 97, secondo comma, lettera c), D.Lgs. 18.8.2000, n. 267,

OPPURE

Dott. _____ notaio in _____ nel cui collegio notarile sono iscritto senza l'assistenza dei testimoni, per espressa e concorde rinunzia fattane dalle parti,

con il mio consenso sono comparsi i signori:

_____, nato a _____ (___), Responsabile Area Tecnica Servizio _____ domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale, in Rivolta d'Adda (CR), Piazza Vittorio Emanuele II n. 1, il quale interviene a seguito di espressa autorizzazione contenuta nella deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, nella sua qualità di _____, in nome e per conto del

COMUNE DI RIVOLTA D'ADDA

(di seguito “Comune”), con sede in Rivolta d'Adda (CR), Piazza Vittorio Emanuele II n. 1, C.F./P.IVA 00125130195, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale in copia conforme (omessi gli allegati), si allega al presente atto sotto la lettera “A”;

SIG. RA EMMA D'ESTE,

nata ad Abbiategrasso (MI) il 25/10/1947, residente a Rivolta d'Adda (CR) in via S. Botticelli n. 16/b, C.F. DSTMM R47R65A010C

e

SIG. CARLO STEFANO COLOM BI,

nato a Rivolta d'Adda (CR) il 07/04/1969, residente a Rivolta d'Adda (CR) in via S. Botticelli n. 16/b, C.F. CLMCLS69D07H357M,

nella sua qualità di procuratore della sig.ra CARLA MOSCATELLI, nata a Robecco sul Naviglio (MI) il 14/07/1923, residente a Rivolta d'Adda (CR) in via S. Botticelli n. 16/b, C.F. M SCCRL23L54H373M, (di seguito "lottizzanti"),

comparenti tutti della cui identità personale e piena capacità di agire io Segretario comunale/Dott. Notaio sono certo, i quali premettono, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE

- le Sigg.re Carla Moscatelli ed Emma D'Este sono proprietarie, in Comune Amministrativo e censuario di Rivolta d'Adda (CR), di aree, aventi estensione territoriale complessiva pari a mq. 32.447,00, catastalmente identificate, al vigente NCEU di Rivolta d'Adda, ai mappali nn. 196 – 229 – 913 – 914 – 915 – 916, del Foglio 14, come da dichiarazione di successione n. 7 vol. n. 156 del 22/01/1990;
- l'ambito di proprietà dei lottizzanti (che risulta delimitato: a sud dai mappali nn. 247 – 248 – 249 del Foglio 14; ad ovest dai mappali nn. 313 – 693 – 1244 del Foglio 14; a nord dai mappali nn. 1244 – 910 del Foglio 14; ad est dalla sede stradale di Via Giulio Cesare) è classificato dal vigente strumento urbanistico comunale (approvato con D.C.C. n. 35 del 30.10.2009, come modificato con D.C.C. n. 9 del 21.02.2011 e successivamente variato con D.C.C. n. 84 del 19.12.2013) come "*Ambito di Trasformazione residenziale sud – Atr1*", disciplinato dall'Allegato "A" al Documento di Piano di P.G.T. vigente;

PREMESSO, ALTRESI', CHE

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 03/04/2015 è stato adottato "*Masterplan*" urbanistico relativo all'intero "*Ambito di Trasformazione residenziale sud – Atr1*";
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2015 è stato approvato "*Masterplan*" urbanistico relativo all'intero "*Ambito di Trasformazione residenziale sud – Atr1*";

- all'interno della configurazione del "*Masterplan*" sono puntualmente, in maniera prescrittiva, riportate le aree a standard ritenute strategiche dalla Pubblica Amministrazione;
- il "*Masterplan*" individua una serie di sub – ambiti residenziali per la cui attuazione risulta indispensabile reperire aree a standard dove puntualmente indicato negli elaborati grafici dello stesso;
- per ogni singolo sub – ambito è comunque necessario reperire quota di parcheggi ad uso pubblico nella misura minima stabilita dalla normativa vigente, pari a 3 mq./ab.;
- l'acquisizione delle aree a standard così come localizzate nel "*Masterplan*" sopracitato deve avvenire da parte della Pubblica Amministrazione (se precedentemente monetizzate dai privati) o da parte delle ditte lottizzanti dei singoli sub – ambiti nel momento di convenzionamento degli stessi o in tempi successivi in caso di monetizzazione qualora sia soddisfatto il contributo al sistema dei servizi per la porzione dei piani sino ad allora approvati;

PREMESSO, ULTERIORMENTE, CHE

- al fine di definire, d'intesa con l'Amministrazione comunale di Rivolta d'Adda, i contenuti della proposta di pianificazione attuativa afferente il compendio di cui trattasi, i lottizzanti hanno depositato, in data _____ (prot. in atti comunali n. _____), proposta di pianificazione attuativa recante al proprio interno la rappresentazione planivolumetrica e l'articolazione funzionale della SLP in progetto e la dimostrazione in ordine al reperimento della dotazione di aree per servizi pubblici;
- la proposta di PL, versata in atti comunali nei termini di cui sopra, risulta articolata come segue:
 - § ST del sub – ambito: mq. 32.447,00;
 - § V massimo ammissibile: mc. 32.447,00;
 - § V in progetto: mc. 32.447,00;
 - § SC massima ammissibile: mq. 6.097,06;
 - § SC in progetto: mq. 6.097,06;
 - § Fabbisogno di aree a standard: mq. 6.316,35;
 - § Dotazione di standard in progetto: mq. 12.983,68;

- § Superfici in cessione ai fini perequativi da reperire minimo: mq. 8.851,54;
 - § Superfici in cessione ai fini perequativi reperite: mq. 13.987,52;
 - § Fabbisogno di aree a standard a parcheggio: mq. 648,93;
 - § Dotazione di standard a parcheggio in progetto: mq. 1.965,25;
 - § Fabbisogno di parcheggi privati pertinenziali: mq. 3.244,70;
 - § Dotazione di parcheggi privati pertinenziali: mq. 3.244,70;
 - § Fabbisogno di superficie a verde drenante: mq. 4.572,80;
 - § Dotazione di superficie a verde drenante: mq. 4.572,80;
 - § Altezza massima edifici: m. 11,50;
 - § Altezza edifici in progetto: m. 11,50;
 - § Edilizia convenzionata minimo da prevedere: mc. 4.867,05;
 - § Edilizia convenzionata in progetto: mc. 4.869,00;
- la proposta di pianificazione attuativa consta dei seguenti elaborati:
 - § Tavola Ar01 – Estratti PGT vigente – Documento di Piano – Carta dei vincoli – Piano dei Servizi ;
 - § Tavola Ar02 – Estratti – Masterplan – Mappa catastale – Vista aerea;
 - § Tavola Ar03 – Planimetria di rilievo – Verifica analitica delle superfici;
 - § Tavola Ar04 – Planivolumetrico;
 - § Tavola Ar05 – Planimetria di individuazione aree da destinarsi a servizi pubblici e viabilità;
 - § Tavola Ar06 – Planimetria aree in cessione – Standard - Verifica analitica delle superfici;
 - § Tavola Ar07 – Planimetria aree in cessione – Viabilità - Verifica analitica delle superfici;
 - § Tavola Ar08 – Sezioni schematiche di riferimento;
 - § Tavola Ar09 – Tipologie edilizie indicative;
 - § Tavola Ar10 – Opere di urbanizzazione primaria – Progetto Preliminare – Planimetria e sezioni;
 - § Tavola Ar11 – Opere di urbanizzazione primaria – Progetto Preliminare – Planimetria schema illuminazione pubblica;

- § Tavola Ar12 – Opere di urbanizzazione primaria – Progetto Preliminare – Planimetria schema sottoservizi tecnologici;
- § Tavola Ar13 – Opere di urbanizzazione primaria – Progetto Preliminare – Cabina elettrica – Pianta, prospetti e sezioni;
- § Tavola Ar15 – Opere generali di urbanizzazione – Progetto Preliminare – Planimetria e sezioni;
- § Tavola Ar16 – Opere generali di urbanizzazione – Progetto Preliminare – Particolare parcheggio e rotatoria;
- § Tavola Ar18 – Opere generali di urbanizzazione – Progetto Preliminare – Planimetria schema illuminazione pubblica e sottoservizi tecnologici;
- § Tavola Ar20 – Planimetria – Abbattimento barriere architettoniche – percorsi;
- § Tavola Ar21 – Planimetria – Distanza dagli allevamenti;
- § Tavola Ar22 – Opere di urbanizzazione primaria – Progetto Preliminare – Viabilità provvisoria;
- § Tavola 23 – Opere di urbanizzazione primaria e generali – Progetto preliminare rete fognaria – Planimetria di rilievo;
- § Tavola 24 – Opere di urbanizzazione primaria e generali – Progetto preliminare rete fognaria – Planimetria di inquadramento;
- § Tavola 25 – Opere di urbanizzazione primaria e generali – Progetto preliminare rete fognaria – Planimetria di progetto;
- § Tavola 26 – Opere di urbanizzazione primaria e generali – Progetto preliminare rete fognaria – Profili;
- § Tavola 27 – Opere di urbanizzazione primaria e generali – Progetto preliminare rete fognaria – Particolari;
- § Allegato A – Titoli di proprietà – Dichiarazione di successione – Procura Sig. Colombi – Visure – Estratto mappa;
- § Allegato B – Relazione tecnico-illustrativa;
- § Allegato C – Rilievo fotografico;
- § Allegato D – Opere di urbanizzazione primaria – Progetto Preliminare – Relazione tecnico-illustrativa;

- § Allegato E – Opere di urbanizzazione primaria – Progetto Preliminare – Computo metrico estimativo;
- § Allegato F – Opere di urbanizzazione primaria – Progetto Preliminare – Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- § Allegato G – Opere di urbanizzazione primaria – Progetto Preliminare – Studio di prefattibilità ambientale;
- § Allegato H – Opere generali di urbanizzazione – Progetto Preliminare – Relazione tecnico-illustrativa;
- § Allegato I – Opere generali di urbanizzazione – Progetto Preliminare – Computo metrico estimativo;
- § Allegato L – Opere generali di urbanizzazione – Progetto Preliminare – Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- § Allegato M – Opere generali di urbanizzazione – Progetto Preliminare – Studi di prefattibilità ambientale;
- § Allegato N – Bozza di convenzione;
- § Allegato O – Bozza di convenzione edilizia convenzionata;
- § Allegato P – Norme Tecniche di Attuazione;
- § Allegato Q – Opere di urbanizzazione primaria e generali – Progetto preliminare rete fognaria – Relazione tecnica;
- § Allegato R – Opere di urbanizzazione primaria e generali – Progetto preliminare rete fognaria – Computo metrico estimativo;

RILEVATO CONCLUSIVAMENTE

- che la proposta di Piano di Lottizzazione è stata sottoposta all'esame della Commissione edilizia comunale, che, in data _____, ha reso il proprio parere favorevole agli interventi ivi dedotti;
- che detto progetto prospetta una soluzione positiva sotto il profilo urbanistico ed edilizio ed è conforme alle previsioni sia delle norme sia delle leggi e dei regolamenti che disciplinano la materia;
- che il compendio immobiliare di cui trattasi non è soggetto ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e non riguarda parti di territorio di cui all'art. 2 lett. A del D.M. 1444/1968;

- che gli scarichi liquidi dell'insediamento in progetto avranno recapito nella fognatura comunale;
- che il progetto della rete di smaltimento delle acque bianche ha ottenuto il parere favorevole dell'Ente preposto;
- che il progetto ha ottenuto il parere favorevole del servizio igiene della competente sezione territoriale della A.S.L.;
- conseguentemente il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. _____ del _____ ha adottato il piano attuativo;
- che conformemente ai disposti di cui all'art. 14, della LR 12/2005, per i successivi quindici giorni il Piano di Lottizzazione (corredato dai relativi allegati) è rimasto in pubblicazione tramite deposito presso la Segreteria comunale, di cui è stato dato avviso pubblico affisso presso l'Albo pretorio, pubblicato sul quotidiano _____, recante invito ai soggetti interessati a presentare osservazioni;
- nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè sino al _____, non sono/sono pervenute n. _____ osservazioni;
- successivamente, il Piano di Lottizzazione in oggetto, comprensivo dei relativi allegati, è stato approvato dal Consiglio Comunale di Rivolta d'Adda nella seduta del _____, con deliberazione n. _____ (esecutiva ai sensi di legge), recante, altresì, controdeduzioni a tutte le osservazioni presentate, il cui verbale in copia certificata conforme (omessi gli allegati) trovasi annesso al presente atto;

VISTI

- la L. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i.;
- il D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;
- la L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.;
- la L.R. 28.11.2014, n.31;

Tutto ciò predetto e confermato, fra le predette parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

PREMESSE

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante, essenziale e sostanziale del presente atto.

ART. 2

OGGETTO E FINALITA'

1. La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi finalizzati all'organica trasformazione urbanistica ed edilizia, nonché al potenziamento ed all'ottimizzazione del sistema viabilistico ed infrastrutturale di riferimento delle aree site in Rivolta d'Adda, ricomprese nel sub – ambito delimitato: a sud dai mappali nn. 247 – 248 – 249 del Foglio 14; ad ovest dai mappali nn. 313 – 693 – 1244 del Foglio 14; nord dai mappali nn. 1244 – 910 del Foglio 14; a est dalla sede stradale di Via Giulio Cesare, catastalmente individuate ai mappali nn. 196 – 229 – 913 – 914 – 915 – 916, del Foglio 14; nonché alla realizzazione delle opere e degli interventi di complessiva pianificazione dell'area stessa e del quadrante territoriale interessato, in funzione degli obiettivi di riorganizzazione urbanistica, infrastrutturale ed ambientale perseguiti; a tal fine, le parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto in sede pattuito.

2. In particolare, i lottizzanti si obbligano, ad ogni effetto di legge nei confronti del Comune di Rivolta d'Adda che accetta, a dare piena, tempestiva e scrupolosa attuazione al Piano di Lottizzazione predetto, in conformità alla presente convenzione urbanistica e alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, nonché secondo le previsioni degli elaborati allegati al Piano di Lottizzazione medesimo, depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 3

ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. La realizzazione degli interventi oggetto del Piano di Lottizzazione avverrà a regola d'arte, in conformità alle previsioni di legge e di regolamento ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati tecnici, regolamentari, progettuali ed esplicativi, comunque denominati, in coerenza con le direttive ed indicazioni dei competenti Uffici Comunali.

2. In particolare, l'attuazione del Piano di Lottizzazione è regolata dalle disposizioni e dagli indirizzi contenuti nella Relazione Tecnico – Illustrativa annessa al PL medesimo.
3. Le previsioni edificatorie contenute nel Piano di Lottizzazione potranno essere attuate mediante il rilascio di uno o più permessi di costruire, oppure mediante equipollenti titoli edilizi abilitativi.
4. Le edificazioni dovranno essere ultimate, ai fini della richiesta di agibilità, entro i termini di legge; in considerazione della complessità degli interventi previsti potranno essere chieste proroghe al termine di completamento dei lavori, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del DPR 380/2001, fatta salva la sussistenza e la verifica dei presupposti di legge.
5. In sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio del o dei permessi di costruire, oppure alla presentazione degli equipollenti titoli edilizi abilitativi, potranno essere apportate, senza necessità di previa approvazione di variante del Piano di Lottizzazione, modificazioni planivolumetriche che, oltre a non contrastare con la vigente disciplina di PGT, possiedano le caratteristiche quantitative e qualitative di cui all'art. 14, comma 12, LR 12/2005, secondo quanto precisato dalla Relazione Illustrativa, allegata al Piano di Lottizzazione.

ART. 4

CESSIONE E/O ASSERVIMENTO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo 1), comma 5, dell'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche, con la sottoscrizione del presente atto, cedono (*o si impegnano ad asservire*), con effetti reali, gratuitamente al Comune di Rivolta d'Adda, che accetta, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (viabilità e parcheggi, con correlati spazi a verde), per una superficie complessiva di mq. 3.216,82.
2. Le modalità di cessione e/o di asservimento delle aree di cui al presente articolo sono regolate al successivo art. 8.

ART. 5

VERIFICA DOTAZIONI DI AREE A STANDARD

E CORRELATA CESSIONE E/O ASSERVIMENTO DELLE STESSE AREE

1. Ai sensi del PGT vigente e come meglio specificato dalle disposizioni contenute nel "Masterplan" relativo all' "Ambito di Trasformazione residenziale sud – Atr1", approvato con

delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2015, le parti stipulanti si danno reciprocamente atto che gli interventi di nuova edificazione previsti dal Piano di Lottizzazione comportano l'obbligo di costituire dotazioni di standard per complessivi mq. 6.316,35 (mc. 32.447,00 di V/ 150 mc./ab. X 29,20 mq./ab. = mq. 6.316,35).

2. In attuazione di tali obblighi, le parti stipulanti si danno reciprocamente atto che il Piano di Lottizzazione prevede la essenziale costituzione di dotazioni di standard per complessivi mq. 12.983,68 > mq. 6.316,35.

Tali aree sono integralmente reperite all'interno dell'ambito di intervento.

Le aree in cessione/asservimento sono individuate graficamente nella Tavola Ar05 di PL – “Planimetria di individuazione aree da destinarsi a servizi pubblici e viabilità” e sono catastalmente individuate nel Comune di Rivolta d'Adda al Foglio _____ mappali nn. _____.

3. Conseguentemente, le parti stipulanti danno atto che il Piano di Lottizzazione prevede dotazioni esaustive dell'obbligo di costituzione di standard.

4. Alla cessione/asservimento oggetto del presente articolo si impegnano i lottizzanti a favore del Comune di Rivolta d'Adda, che accetta.

5. Le modalità per la cessione/asservimento delle aree di cui al presente articolo sono regolate dal successivo art. 8.

6. Ai fini perequativi e con riferimento alla tabella generale di “Masterplan”, il presente Piano di Lottizzazione assolve tale obbligo come segue:

- § ST del sub – ambito: mq. 32.447,00;
- § Superficie aree in cessione: mq. 13.987,52;
- § Verifica incidenza 27,28%: mq. 8.851,54;
- § Aree a debito: mq. 0,00;
- § Aree a credito: mq. 5.135,98.

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, L. 1150/42 e s.m.i., e degli artt. 45 e 46 della LR 12/2005 e s.m.i., sulle aree in cessione gratuita/asservimento di cui all'art. 4, i lottizzanti si impegnano a realizzare, integralmente a propria cura e spese, ai sensi della legislazione vigente in materia di

lavori pubblici, le seguenti opere di urbanizzazione primaria interne al sub – ambito e funzionali ai soli insediamenti in progetto:

- a) realizzazione di un sistema viabilistico interno al comparto, completo, al servizio del nuovo insediamento a destinazione residenziale e/o destinazioni compatibili;
- b) realizzazione di impianti e servizi tecnologici connessi agli insediamenti in progetto: fognatura per acque nere e per acque meteoriche (con rete di raccolta acque stradali); estensione delle seguenti reti: idrica, di distribuzione del gas metano, di distribuzione dell'energia elettrica, di pubblica illuminazione e telefonica;
- c) parcheggi ad uso pubblico collocati lungo la viabilità di progetto;
- d) realizzazione di viabilità provvisoria di collegamento tra la viabilità definitiva di P.L. lato nord e la via Giulio Cesare.

2. Oltre a quanto sopra, ai sensi della medesima normativa vigente in materia, i lottizzanti si impegnano a realizzare integralmente a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione generali, funzionali all'attuazione del "*Masterplan*":

- a) realizzazione di opere generali di urbanizzazione dell'Atr1 interne al comparto, quali il parcheggio pubblico e la relativa viabilità d'accesso, completi di rete di raccolta acque bianche e impianto di illuminazione pubblica;
- b) realizzazione di rotatoria di ingresso al comparto, parzialmente esterna all'ambito di PL;
- c) realizzazione di marciapiede pubblico lungo via Giulio Cesare, dotato di impianto di illuminazione pubblica;
- d) piantumazione del perimetro dell'area oggetto di cessione a titolo di standard lungo i lati sud ed ovest, quale fascia di mitigazione ambientale.

3. Gli interventi relativi ai sottoservizi tecnologici verranno eseguiti secondo le indicazioni degli Uffici Comunali e delle rispettive Ditte concessionarie.

4. L'acquisizione dei pareri ed assensi necessari alla realizzazione delle opere di cui al presente articolo è onere esclusivo del soggetto attuatore.

5. La realizzazione delle opere tutte oggetto del presente articolo avverrà in conformità alle previsioni di legge e regolamentari ed alle prescrizioni contenute nella serie di Tavole allegate al PL, previa predisposizione di appositi progetti esecutivi, da presentarsi per il rilascio di permessi

di costruire, gratuiti ex art. 17, comma 3, lettera c), DPR 380/2001, nonché in conformità alle Norme generali di cui al successivo art. 9.

6. Le parti si danno reciprocamente atto che le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente primo comma, in base al computo metrico estimativo allegato al Piano di Lottizzazione, hanno valore pari ad € 928.986,13 (oltre ad IVA e spese tecniche).

7. Le parti si danno reciprocamente atto che le opere generali di urbanizzazione primaria di cui al precedente secondo comma, in base al computo metrico estimativo allegato al Piano di Lottizzazione, hanno valore pari ad € 502.442,54 (oltre ad IVA e spese tecniche).

ART. 7

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Si rileva come il Piano di Lottizzazione non preveda la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 8

MODALITA' DI CESSIONE E/O ASSERVIMENTO AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE

1. In relazione alle previsioni dei precedenti artt. 4 e 5, le cessioni di aree ivi disposte s'intendono effettuate con la sottoscrizione del presente atto: resta fermo che le aree restano in possesso e disponibilità dei lottizzanti per tutta la durata dei lavori; sino al completamento degli stessi ed al positivo collaudo, restano a carico dei medesimi lottizzanti, tutti gli oneri connessi alla relativa gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. I lottizzanti garantiscono al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in cessione ed in asservimento; ne garantiscono, inoltre, la piena ed incondizionata libertà da pesi, vincoli, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

3. Successivamente al collaudo favorevole delle opere, si darà luogo a consegna delle aree dai lottizzanti al Comune, con redazione di apposito verbale.

4. La redazione del verbale di consegna, per le aree in cessione immediata di cui al comma 1, trasferirà al Comune di Rivolta d'Adda tutti gli oneri connessi alla relativa manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nella redazione dell'atto di asservimento ad uso pubblico, riservata ogni migliore e più specifica definizione delle modalità d'uso alla stipulazione di detto atto, sin d'ora si conviene che le aree e superfici interessate siano in libera e gratuita disponibilità ed accessibilità del pubblico, con obbligo, a carico della Pubblica Amministrazione, di curarne in perpetuo, a sua cura e spese, custodia, guardiania, manutenzione ordinaria e straordinaria, spese di funzionamento.

Sulle superfici asservite nei termini che precedono, il Comune può autorizzare attività temporanee (manifestazioni di interesse generale, raccolte fondi da parte di ONLUS, attività di promozione ed esposizione), con applicazione della tassa di occupazione di suolo pubblico, se dovuta in rapporto all'attività. L'utilizzo degli spazi, ivi compresi quelli a parcheggio, può, nelle ore notturne e nei giorni festivi, essere interdetto, per determinazione dell'Amministrazione, esclusivamente per ragioni di preservazione dell'ordine pubblico e della sicurezza collettiva, onde prevenire utilizzi impropri o abusivi.

5. Per quanto riguarda le aree oggetto di piantumazione, quali la fascia di mitigazione ambientale e le aiuole previste in progetto, i lottizzanti si impegnano al mantenimento delle essenze arboree e delle aree a verde per anni 2 prima della presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale (con collaudo parziale o definitivo delle opere).

6. In caso di modifica delle localizzazioni delle aree oggetto di impegno di cessione e/o asservimento rispetto alle previsioni originarie del Piano di Lottizzazione, conseguenti a varianti di cui all'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, ad esclusione delle aree a standard reperite tra quelle indicate con apposita grafia nel "*Masterplan*" generale, non è necessaria l'approvazione di modifiche alla presente convenzione, essendo sufficiente la correlativa modificazione delle tavole di PL, con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione di quest'ultimo e della connessa variante planivolumetrica da parte del Comune tramite rilascio del relativo permesso di costruire o intervenuto decorso del termine di efficacia dell'equipollente titolo abilitativo edilizio.

Uguualmente, si procederà in caso di modifica della lottizzazione delle aree oggetto di cessione immediata, fatto salvo che, in tale ultima ipotesi, sarà necessario procedere a nuovo atto di ritrasferimento e contestuale cessione.

ART. 9

NORME GENERALI: TEMPI E MODALITA' DI ESECUZIONE

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La realizzazione delle opere tutte richiamate al precedente articolo 6, è soggetta alle disposizioni che seguono.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 6, sarà effettuata contestualmente a quella degli edifici a destinazione residenziale o altra destinazione ammessa dalle norme di PGT. Resta fermo e tassativo che, oltre la realizzazione del 30% della capacità edificatoria del sub – ambito, non potrà darsi luogo al rilascio di certificato di agibilità dei manufatti in assenza del preventivo completamento a regola d'arte e positivo collaudo delle opere di urbanizzazione indicate al medesimo articolo 6.
3. Relativamente alle opere di cui ai precedenti commi, l'approvazione dei progetti definitivi ed esecutivi avverrà tramite permessi di costruire, gratuiti ex art.17, comma 3, let. c), DPR 380/2001, o equivalenti titoli abilitativi edilizi.
I relativi lavori dovranno terminare nei tempi indicati nel cronoprogramma annesso ai progetti esecutivi.
4. Ai termini di esecuzione indicati nel presente articolo o nella Relazione tecnico – illustrativa, sono ammesse proroghe per motivate esigenze tecniche connesse alla complessità della realizzazione, nonché, automaticamente, in caso di indisponibilità o ritardo nella disponibilità delle aree occorrenti agli interventi, la cui acquisizione sia incombente a carico del Comune.
5. Ai fini della realizzazione delle opere tutte oggetto del presente articolo, la definizione di eventuali rapporti con terzi (persone fisiche, società o Enti) per qualsiasi tipo di servitù od altro titolo (ad esempio per tubazioni, scavi, locazioni, affitti e simili), concernenti le aree interessate dalle opere esterne al sub – ambito, ma già previste nel "*Masterplan*", sarà a carico del Comune che procurerà la definizione medesima anche avvalendosi dei suoi poteri coattivi, fermi restando i doveri di massima diligenza e collaborazione da parte dei lottizzanti.
6. È invece onere dei lottizzanti l'acquisizione di accordi tra privati e/o di servitù per l'esecuzione di eventuali opere esterne al perimetro del Piano Attuativo e non incluse nelle aree individuate quali opere generali nel "*Masterplan*".

7. Il Comune si obbliga in generale a prestare la massima collaborazione ai fini della predisposizione ed approvazione dei progetti e dello svolgimento delle relative attività esecutive, secondo modalità sollecitate e coordinate. In merito, le parti concordano in particolare che il Comune presti ogni possibile collaborazione per quanto attiene i rapporti tra il soggetto attuatore e gli Enti a qualsiasi titolo interessati alla realizzazione degli interventi urbanizzativi; il Comune si impegna, inoltre, in relazione all'eventuale necessità di spostamento di reti di servizio esistenti sulla viabilità pubblica, conseguente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto, a far valere, dei relativi gestori, la natura pubblica delle opere medesime, ad ogni effetto agevolativo previsto dalla vigente legislazione, con particolare riferimento alla normativa del Codice della strada.

8. L'esecuzione delle opere tutte di urbanizzazione di svolgerà sotto la sorveglianza del Comune, che la eserciterà a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché, occorrendo, nominando collaudatore in corso d'opera appositamente incaricato.

Al collaudo finale delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo provvederà, a spese del soggetto attuatore, il medesimo collaudatore in corso d'opera o un tecnico che all'uopo il Comune incaricherà nel termine di 60 giorni, decorrenti dalla ricezione della richiesta in tal senso avanzata dal soggetto attuatore medesimo.

Il collaudo di cui all'alinea precedente dovrà intervenire entro i termini di legge, restando il Comune responsabile in caso di ingiustificato ritardo per tutti gli oneri che ne derivino a carico del soggetto attuatore, il quale potrà, eventualmente, richiedere la nomina in via sostitutiva di collaudatore iscritto negli appositi albi regionali.

9. Agli effetti della presente convenzione, il semplice ritardo nell'esecuzione delle opere non costituisce inadempimento, salva l'attivazione dei poteri comunali di diffida e messa in mora.

ART. 10

MODALITA' DI SCOMPUTO DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

1. In conformità ai disposti dell'art. 16, DPR 380/2001, si dà atto che gli oneri di urbanizzazione primaria afferenti l'intervento, secondo le quote vigenti in Comune di Rivolta d'Adda, sono pari al seguente importo:

- V a funzione residenziale: (€/mc. 8,58 x mc. 32.447,00 =), per complessivi € 278.395,26;

Totale oneri di urbanizzazione primaria: € 278.395,26.

2. Si dà altresì atto che gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti l'intervento, secondo le quote vigenti in Comune di Rivolta d'Adda, sono pari al seguente importo:

- V a funzione residenziale: (€/mc. 9,30 x mc. 32.447,00 =), per complessivi € 301.757,10;

Totale oneri di urbanizzazione secondaria: € 301.757,10.

3. Il Piano di Lottizzazione prevede l'approntamento delle opere di urbanizzazione primaria indicate al precedente art. 6 comma 1, il cui valore complessivo (in base ai computi metrici estimativi allegati al medesimo Piano di Lottizzazione) è pari ad € 928.986,13 (oltre IVA e spese tecniche).

Atteso che il suddetto valore (€ 928.986,13) è superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto (pari ad € € 278.395,26 < € 928.986,13), il PL ne prevede l'integrale scomputo.

4. Si rileva inoltre che il Piano di Lottizzazione non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

I lottizzanti sono quindi tenuti a versare all'Ente proporzionalmente, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o titoli equipollenti, l'importo di € 301.757,10.

5. Si dà atto che gli oneri relativi alla realizzazione di opere generali di urbanizzazione primaria finalizzati all'attuazione del comparto Atr1, secondo quanto indicato nello stesso "Masterplan", sono pari al seguente importo:

- (€/mc. 21,39 x mc. 32.447,00 =), per complessivi € 694.041,33;

6. A fronte di tale importo, il Piano di Lottizzazione prevede l'approntamento delle opere generali di urbanizzazione primaria indicate al precedente art. 6 comma 2, il cui valore complessivo (in base ai computi metrici estimativi allegati al medesimo Piano di Lottizzazione) è pari ad € 502.442,54 (oltre IVA e spese tecniche).

Atteso che il suddetto valore (€ 502.442,54) è inferiore all'importo degli oneri relativi alla realizzazione di opere generali di urbanizzazione dovuto (pari ad € 694.041,33 > € 502.442,54), si dà atto che i lottizzanti dovranno versare all'Ente proporzionalmente, all'atto del rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi, l'importo di € 191.598,79 (€ 694.041,33 - € 502.442,54 = € 191.598,79).

7. In relazione alla realizzazione degli interventi di nuova edificazione, i lottizzanti sono, altresì, obbligati a corrispondere al Comune di Rivolta d'Adda la quota di contributo relativa al costo di costruzione, nella misura da stabilirsi in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi.

8. In relazione alla realizzazione degli interventi di nuova edificazione, i lottizzanti sono obbligati a corrispondere al Comune di Rivolta d'Adda anche la maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e dall'art.5 comma 10 della L.R. 28 novembre 2014 n.31, nella misura da stabilirsi in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi. Tali importi saranno destinati alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana e compensazione ambientale e potranno essere utilizzati direttamente da parte del richiedente il titolo edilizio abilitativo per la realizzazione di opere che saranno definite con specifico atto comunale.

ART. 11

STANDARD QUALITATIVI

Si rileva come il Piano di Lottizzazione non preveda la realizzazione di opere compensative a titolo di standard qualitativo.

ART. 12

GARANZIE FIDEIUSSORIE – MODALITA' DI SVINCOLO

1. I lottizzanti, in relazione al disposto di cui all'art. 28, comma 5, punto 4) della Legge 1150/42 e successive modifiche, in seguito all'avvenuta approvazione definitiva del Piano Attuativo da parte degli Organi competenti e contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione presta garanzie per i seguenti importi:

- a) € 928.986,13 (Euro novecentoventottomilanovecentoottantasei/13), corrispondente al costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 6 comma 1;
- b) € 502.442,54 (Euro cinquecentoduemilaquattrocentoquarantadue/54), corrispondente al costo stimato delle opere generali di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 6 comma 2.

2. Le garanzie oggetto del presente articolo sono costituite, a scelta del lottizzante, da fideiussioni bancarie – polizze fideiussorie a prima richiesta, rilasciate da primario istituto di

credito, ovvero assicurativo; tutte le suddette garanzie prevedono la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del garantito di cui all'art. 1944 del codice civile e alla possibilità di opporre eccezioni ai sensi dell'art. 1945 del codice civile, così da attribuire al Comune di Rivolta d'Adda la facoltà di escutere la garanzia a prima richiesta, rinunciando il soggetto attuatore a sollevare ogni e qualsiasi eccezione possa impedire o ritardarne l'escussione diretta da parte del Comune. Le fideiussioni hanno durata annuale, e prevedono il tacito rinnovo per anno.

3. Resta peraltro fermo l'obbligo del Comune, prima di attivare i poteri di cui al comma precedente, di procedere a messa in mora dei lottizzanti, tramite invio di raccomandata A.R., assegnando un termine non inferiore a novanta giorni per produrre giustificazioni e/o per porre rimedio all'inadempienza.

4. L'importo oggetto delle predette garanzie fideiussorie sarà proporzionalmente ridotto in relazione agli stati di avanzamento delle opere, redatti dalla direzione lavori e approvati, entro trenta giorni, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, previo eventuale nulla osta del collaudatore in corso d'opera, se incaricato dal Comune medesimo.

Lo svincolo totale delle garanzie sarà disposto, con analoghe modalità, a seguito del collaudo definitivo delle opere.

5. In relazione a quanto previsto al successivo art. 13, in caso di trasferimento delle aree oggetto della presente convenzione, il subentrante al soggetto attuatore e cessionario della presente convenzione, deve conferire fideiussioni bancarie – assicurative a prima richiesta, rilasciate da primario istituto di credito, ovvero assicurativo, che prevedono la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del garantito di cui all'art. 1944 del codice civile e alla possibilità di opporre eccezioni ai sensi dell'art. 1945 del codice civile così da attribuire al Comune di Rivolta d'Adda la facoltà di escutere la garanzia a prima richiesta, rinunciando il soggetto attuatore a sollevare ogni e qualsiasi eccezione possa impedire o ritardarne l'escussione diretta da parte del Comune (detratti i costi delle opere eventualmente nel frattempo già realizzate): il trasferimento o la cessione in parola è condizionato nella sua validità ed efficacia esplicitamente alla preventiva prestazione delle garanzie in parola. All'atto della consegna delle polizze/fideiussioni del subentrante, si darà luogo allo svincolo delle garanzie prestate dal soggetto attuatore.

6. Si da atto che la fideiussione assicurativa dovrà essere presentata dal soggetto attuatore contestualmente alla firma della convenzione col progetto di Piano di Lottizzazione approvato da parte del Comune di Rivolta d'Adda ed operativo.

Si conferma il diritto e la possibilità del soggetto attuatore proponente di cedere l'area per l'intervento urbanistico approvato (tutta o parte) ad un acquirente terzo che, perfezionato l'atto notorio di acquisto, subentrerà a sottoscrivere la comunicazione approvata nelle forme già definite e sostituirà il lottizzante attuatore proponente in tutte le azioni ed obblighi previsti. L'approvazione definitiva del Piano Attuativo è espressione positiva di volontà da parte dello stesso Consiglio Comunale su proposta della Giunta Municipale, come risulta dagli atti stessi e nel rispetto della pubblicità degli stessi.

ART. 13

ALIENAZIONE AREE

1. Il soggetto attuatore potrà cedere a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto di intervento, e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione della presente convenzione; in tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al soggetto attuatore, assumendo, tra loro solidalmente, tutte le obbligazioni della presente convenzione poste a carico del dante causa.

2. La facoltà di cui al comma precedente è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa del soggetto attuatore, con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

3. Nei casi di cui ai commi precedenti, i subentranti sono obbligati a depositare garanzie fideiussorie di valore, affidabilità ed ammontare proporzionale a quelle depositate dal dante causa, quale condizione per la liberazione proporzionale di quest'ultimo dagli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ART. 14

BENEFICI FISCALI

Per quanto riguarda il trattamento fiscale del presente atto, si invocano i benefici di cui alla Legge 666/1943 e successive modifiche, oltre alla applicazione di tutti gli altri eventuali benefici più favorevoli e con speciale riferimento al disposto degli artt. 74 e 75 della legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 15

SPESE ED ONERI

1. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

A tale scopo, i lottizzanti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

2. Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto saranno a totale carico dei lottizzanti, che si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 16

RINVIO

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, le parti rinviando alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

ART. 17

FORO COMPETENTE

Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa, alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Lombardia - _____, competente per territorio.

ART. 18

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità di dieci anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____.

I lottizzanti

Comune di Rivolta d'Adda