



## **Comune di Canneto sull'Oglio**

**Provincia di MANOVA**

**AREA TECNICA – SPORTELLO UNICO EDILIZIA**

( D.Lgs. 267/2000, legge regionale 12/2005, legge regionale 23/97, D.P.R. 06 giugno 2001 n°380; D.M 1444/1968; L. 847/1964)

# **schema di convenzione urbanistica PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA denominato “CASSA DUE” in Via Aldo Moro**

<b>Adottato</b> con deliberazione della Giunta Comunale		n.
<b>Approvato</b> con deliberazione della Giunta Comunale		n.

**CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA  
DENOMINATO " CASSA DUE " in Via Aldo Moro**

**TRA**

**IL COMUNE DI CANNETO SULL'OGGIO (MN)**, qui rappresentato dal geom. PERINI MAURO nato a Milano il 1/02/1956, domiciliato per la carica presso il locale Municipio, che agisce in questo atto come Responsabile dell'Ufficio Tecnico Area gestione territorio e patrimonio in rappresentanza del Comune di Canneto sull'Oglio ( c.fisc. 81001310200 ) tale nominato con decreto del Sindaco in data 07/07/2016 - prot. n. 4537 ed espressamente autorizzato all'atto con Deliberazione della Giunta Comunale in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ che in copia conforme si allega al presente \_\_\_\_\_;

**E**

I signori:

**BAROZZI GRAZIANO** nato a Canneto sull'Oglio (MN) il 10/11/1954 cod. fisc. BRZGZN54S10B612F e residente in Canneto sull'Oglio in Via Liguria n. 13, in qualità di proprietario dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Canneto sull'Oglio (provincia di Mantova), come di seguito individuata:  
- mappale n. 1486 del foglio n. 20 censito al N.C.T., di mq 1.384 catastali;

**FRANZINI ETTORE** nato a Goito (MN) il 19/05/1944 cod. fisc. FRNTTR44E19E078T e residente in Canneto sull'Oglio (MN), via L. Furga, n. 25, in qualità di proprietario dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Canneto sull'Oglio (provincia di Mantova), come di seguito individuata:  
- mappale n. 1510 del foglio n. 20 censito al N.C.T., di mq 800 catastali;

**OTTUZZI IVAN** nato a Asola (MN) il 06/05/1975 cod. fisc. TTZVNI75E06A470M e residente in Canneto sull'Oglio (MN), via Petrarca, n. 86, in qualità di proprietario delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Canneto sull'Oglio (provincia di Mantova), come di seguito individuata:  
- mappale n. 1249 del foglio n. 20 censito al N.C.T., di mq 80 catastali;  
- mappale n. 1328 del foglio n. 20 censito al N.C.T., di mq 150 catastali;  
- mappale n. 1509 del foglio n. 20 censito al N.C.T., di mq 811 catastali;  
- mappale n. 1511 del foglio n. 20 censito al N.C.T., di mq 113 catastali;

i quali intervengono nel presente atto nella loro qualità di proprietari dei terreni sopraccitati ricadenti nel Piano di Lottizzazione di via Aldo Moro inserito in ambito di zona omogenea del vigente P.G.T. della superficie catastale totale di mq. 3.338 ed in forza dei poteri loro attribuiti dai titoli di proprietà; parti queste ultime che nel proseguo del presente atto verranno chiamati semplicemente: "lottizzanti".

**PREMESSO CHE**

- I lottizzanti sono proprietari, e ne hanno titolo e disponibilità, dei terreni siti in Comune di Canneto sull'Oglio, via Aldo Moro, ed identificati in catastalmente come segue:

- mappale n. 1486 del foglio n. 20 censito al N.C.T., di mq 1.384 catastali;
- mappale n. 1510 del foglio n. 20 censito al N.C.T., di mq 800 catastali;
- mappale n. 1249 del foglio n. 20 censito al N.C.T., di mq 80 catastali;
- mappale n. 1328 del foglio n. 20 censito al N.C.T., di mq 150 catastali;
- mappale n. 1509 del foglio n. 20 censito al N.C.T., di mq 811 catastali;
- mappale n. 1511 del foglio n. 20 censito al N.C.T., di mq 113 catastali;

- Individuati secondo il vigente Piano Governo del Territorio, approvato con deliberazione del consiglio comunale n 31 del 25/08/2009 e variante approvata con delibera C.C. n. 32 del 30/09/2011, ricadono in Zona TC3 - Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di completamento a bassa densità, soggetti a piani attuativi, con i seguenti indici:

- a)** Indice di edificabilità Territoriale (I.t.) = 0,90 mc/mq;
- b)** Rapporto di copertura per nuovi edifici (R.C) = 0,50% max della superficie fondiaria di ogni singolo lotto
- c)** Altezza massima degli edifici: 10,50 m.
- d)** Distanza dalle strade (Ds): min. 7,50 ml dalle strade comunali di collegamento viabilità principale con calibro di ml. 9,00 e lungo le quali è indicata la fascia di rispetto., min. 5,00 ml. negli altri casi.  
min. 3,00 ml. nel solo caso di servitù private di passo di larghezza inferiore ai 6,00 ml ed a fondo cieco.
- e)** Distanza dai confini (Dc): 1/2 H con minimo ml 5,00.
- f)** Distanze dai fabbricati (Df): 10 ml o 0 ml previa convenzione legale
- g)** Destinazioni funzionali ammesse : residenza e servizi annessi, artigianato di servizio, commercio al minuto e pubblici esercizi ;

**h) Piani fuori terra (N.P.): n. 3 (tre)**

Poiché è programmaticamente e graficamente individuata l'obbligatorietà, sulla suddetta area, della preventiva predisposizione di un Piano di Lottizzazione, i lottizzanti hanno inoltrato, ai sensi dell'art 8 della legge 06-08-1967 n 765 e s.m.i, una regolare istanza di lottizzazione dell'area al fine di:

1. dotare la stessa delle necessarie opere di urbanizzazione mancanti (rete idrica, elettrica, stradale, fognaria, ecc.)
2. realizzare sulla stessa lotti edificabili per interventi edilizi a carattere residenziale e attività annesse e compatibili di PGT;
3. cedere le aree per i necessari servizi pubblici e sociali per la residenza, ovvero gli standards urbanistici nella misura obbligatoria stabilita all'art. 4 delle N.T.A del Piano dei Servizi. vigente pari a mq 424, e comunque nella misura minima di 26,50 mq/ab.
4. - I Lottizzanti, in data 14/04/2016 n. 3592 di protocollo, hanno presentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della legge 06 Agosto 1967 n 765, e successive modifiche ed integrazioni, ed ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 una proposta di Piano di Lottizzazione relativa a tale area di mq 3.338 lordi complessivi;  
- Detta proposta di Piano prevede la realizzazione di edifici a carattere residenziale ed attività annesse ed a essa compatibile dalle norme di piano, nei seguenti termini:
  - a) Superficie territoriale di P.L. come da progetto. (di proprietà) = mq. 3.338;
  - b) Superficie fondiaria netta dei lotti edificabili: = mq. 2.662;
  - c) Volumetria massima di progetto di P.L. = mc. 2.396;
  - d) Superficie a standard minimo prevista in cessione da P.G.T. = mq 424;
  - e) Superficie ceduta per viabilità (opere di urbanizzazione primarie) = mq 233;
  - f) Superficie in cessione per standards urbanistici= mq 424;
  - g) Previsione di realizzazione opere di urbanizzazione primaria per € 45.788,00 che sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune.

- La Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole sulla proposta di Piano nella seduta del 21/06/2016 n. 02/16 di registro subordinatamente a quanto riportato nell'istruttoria comunale e rese note ai lottizzanti;

- l'A.S.L. di Mantova ha espresso proprio parere favorevole in data 30/09/2016 prot. 40427 subordinatamente ad alcune prescrizioni rese note ai lottizzanti;

- Il Responsabile del Procedimento ha espresso proprio parere favorevole in data

- La Giunta Comunale ha adottato la presente proposta di Piano di Lottizzazione vigente con delibera n del , esecutiva ai sensi di legge;

- La presente proposta di Piano ha seguito la procedura prevista dall' articolo 25 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005 n°12 così come modificata dalla L.R. 14 luglio 2006 n. 12 e s.m.i, richiamante la procedura prevista dall'art. 3 della L.R. 23/1997e s.m.i. e in particolare:

- a) La delibera suddetta ed i relativi allegati sono stati depositati in segreteria per 15 giorni consecutivi dal al \;
- b) per lo stesso periodo è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale;
- c) nei 30 giorni successivi, di cui 15 di deposito e successivi 15 per le osservazioni e/o opposizioni, decorrenti dalla data di affissione, sono pervenute n. osservazioni;
- d) La Giunta Comunale ha deciso sulle osservazioni ed approvato definitivamente, per quanto di sua competenza, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11 marzo 2005 n 12, il presente Piano di Lottizzazione con delibera n. del ;
- e) La proposta di piano ha acquisito efficacia, ai sensi della stessa L.R. 12/2005 con la esecutività della stessa delibera a far data dal ;
- g) Il presente Piano di Lottizzazione così come approvato, non rientra nei casi previsti dal D.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e sul paesaggio) in quanto non ricadente in zona vincolata ai sensi della stessa normativa;

## TUTTO CIO PREMESSO

Tra i medesimi componenti si stipula e si conviene quanto segue:

### ART. 1 - PREMESSE E OBBLIGHI GENERALI

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro 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. I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per loro i 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 dai lottizzanti 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.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non 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.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati

### ART. 2 - APPROVAZIONE

Il Comune di Canneto sull'Oglio, per mezzo del proprio rappresentante, a conferma delle delibere allegate al presente atto, APPROVA il PIANO DI LOTTIZZAZIONE dell'area indicata nelle premesse e AUTORIZZA i privati alla sua attuazione secondo le planimetrie e gli elaborati di piano depositate presso la segreteria del Comune di annesso sull'Oglio; ed alle condizioni tutte del presente atto come specificate nei successivi punti.

### ART. 3 - ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Si dà atto che gli elaborati che compongono il Piano di Lottizzazione approvato sono i seguenti:

- a) Titoli di proprietà
- b) idem
- c) Relazione tecnico - descrittiva;
- d) Computo metrico estimativo ed integrazione;
- e) Schema di convenzione urbanistica;
- f) Elaborati grafici di progetto urbanistico del PL:
  - «L00-Estratto di mappa , Estratto PGT, Documentazione Fotografica »
  - «L01-Planimetri stato attuale e di progetto »
  - «L02- fognature acque nere e meteoriche »
  - «L03 - Reti Enel - Illuminazione Pubblica - Telecom »
  - «L04 - rete Acquadotto e Gas metano »
  - «L05 - sistemazione area a verde pubblico »
  - «L06-particolari costruttivi »
- g) Scheda di autorizzazione ASL;
- h) Relazione geologica e geotecnica e relativa asseverazione di congruità ai requisiti
- i) Valutazione di impatto acustico;

Il Piano di Lottizzazione prevede i seguenti interventi:

- a) Realizzazione di edifici interamente destinati ad attività residenziali e annessi compatibili di servizio per un volume totale di mc 2.396;
- b) La realizzazione di mq. 233 di strade e infrastrutture viarie;
- c) La cessione di mq. 425 per standards urbanistici;
- d) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, interne al P.L. per un totale di €. 45.788,00 scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al comune;

Le parti contraenti dichiarano di essere pienamente edotte del contenuto degli elaborati sopra descritti che devono intendersi qui richiamati pienamente ed alla cui osservanza i contraenti stessi dichiarano di obbligarsi.

#### **ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

I lottizzanti si impegnano per se e/o aventi causa alla osservanza dei tempi e dei modi di attuazione indicati nel presente atto e nei citati elaborati, nonché all'osservanza delle norme di legge e regolamenti comunali anche se non espressamente richiamati.

La realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione potranno avvenire soltanto previa richiesta ed ottenimento del relativo Permesso di Costruire - DIA, come richiesto dalla legge 28.01.1977 n 10 dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 12/2006. La presente convenzione non autorizza pertanto l'esecuzione di alcuna opera.

E' possibile apportare in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, il tutto secondo le norme di cui all'art. 8 della L.R. 23 giugno 1997 n° 23 e secondo l'art. 14 comma 12 della L.R. 12/05 e s.m.i.

I Permessi di costruire saranno rilasciati in base ai tempi legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o alla esistenza delle stesse, fermo restando che le agibilità non potranno comunque essere rilasciate fino a quando le costruzioni a cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque, rete idrica potabile, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica e del gas metano.

Le domande di concessione edilizia seguiranno le norme ordinarie e disposizioni vigenti in materia.

Il Lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente e/o ad assoggettare a servitù di uso pubblico al Comune, che a mezzo del suo intervenuto rappresentante si impegna ad accettare e ad acquisire, l'area necessaria alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di cui sopra sono trasferite in proprietà al Comune, e/o assoggettate a servitù di uso pubblico libere da ogni peso e vincolo reale e obbligatorio e da ogni trascrizione e iscrizione comunque pregiudizievole, che non sia quella conseguente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed impianti di pubblica utilità esistenti, mediante atto pubblico da trascriversi nei registri immobiliari con spese notarili e tecniche, imposte e tasse conseguenti a tale atto a totale carico del Lottizzante o dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo.

Il Lottizzante si impegna, qualora ciò si renda necessario a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in fase di attuazione, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune o da asservire ad uso pubblico; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili di migliore identificazione catastale.

La manutenzione e la custodia delle aree trasferite in proprietà al Comune, sono a carico dello stesso dalla data del collaudo delle opere relative e comunque a partire da non oltre un anno dalla comunicazione di ultimazione delle opere stesse. La manutenzione e custodia delle aree assoggettate a servitù di uso pubblico rimangono invece a carico dei lottizzanti con obbligo di manutenzione ordinaria, straordinaria e responsabilità civile verso terzi.

Gli adempimenti relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, fatto salvo quanto sopra riportato, dovranno essere assolti, ai sensi dell'art. 28 - 5° comma - paragrafo 3 della Legge 17.8.1942 n° 1150, entro il termine massimo fissato dalla normativa vigente per i singoli atti abilitativi (P.D.C. – D.I.A.) e comunque entro e non oltre sette anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere da realizzarsi nel periodo minimo previsto al precedente comma dovranno comunque essere ultimate entro la data di dichiarazione di ultimazione lavori dei singoli edifici, a pena della improcedibilità della richiesta di agibilità d'uso degli stessi.

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

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

Gli stessi termini e le stesse condizioni si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico.

#### **ART. 5 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano di lottizzazione, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro cura e spese.

Il progetto esecutivo di cui sopra deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere. Dopo la realizzazione delle opere di 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.

Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità sopraccitate. 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 ad esclusivo carico dei lottizzanti.

## **ART. 6 - ESECUZIONE OPERE**

Per l'esecuzione di tutte ed indistintamente le opere di competenze dei lottizzanti (urbanizzazioni primarie e standard) di cui alla presente convenzione, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi e di dettaglio a mente dell'art. 31 della legge 1150/42, dall'art. 1 della legge 10/77 e dagli art. 37 e 44 del DPR 554/1999, a firma di tecnici abilitati ed iscritti nei rispettivi albi professionali, per l'esame ed approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami i lottizzanti dovranno sottostare.

Gli stessi verranno eseguiti sotto la vigilanza e controllo degli organi tecnici del Comune ed il relativo collaudo è riservato alla esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di altro tecnico all'uopo delegato dal Comune.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei soli lavori di urbanizzazione e dei servizi in sostituzione dei lottizzanti ed a spese degli stessi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dalla presente convenzione, quando gli stessi lottizzanti non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi, utilizzando, senza ulteriore preavviso, la fideiussione di cui alla presente convenzione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi potranno essere effettuate anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi essenziali agli edifici da costruire.

La graduale esecuzione delle opere deve, comunque, avvenire previa autorizzazione del Comune stesso.

Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire, relativi ai singoli interventi, è comunque subordinato alla esistenza e/o formazione contestuale delle opere di urbanizzazione e degli allacci essenziali (acquedotto, fognatura, rete elettrica, rete gas, strada e parcheggi).

Le opere d'urbanizzazione primaria, come sopra descritte, saranno consegnate all'Amministrazione Comunale, gratuitamente, solo ed esclusivamente ad avvenuto collaudo favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale.

Qualora il collaudo sia effettuato da tecnici esterni all'Amministrazione Comunale, scelti dalla stessa, tutte le spese relative alla cessione saranno a carico dei lottizzanti.

Il rilascio delle singole Agibilità avrà luogo solo ad avvenuto collaudo favorevole di dette opere.

## **ART. 7 - CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E STANDARDS URBANISTICI**

a) I lottizzanti, in relazione all'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 ed al disposto del primo paragrafo, quinto comma, dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967 n. 765, nonché della L.R. n. 51/1975 – 1/2001 e L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbligano in solido per sé e/o aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al comune di Canneto sull'Oglio le aree per le opere di urbanizzazione primaria identificate per quelle necessarie alla realizzazione della rete stradale prevista nel P.L. per mq 233 il tutto come meglio indicato nella tavola grafica n. L01 agli atti del comune.

La cessione di dette aree avverrà entro 7 (sette) anni dalla stipula della presente convenzione, e comunque prima del rilascio dei certificati di agibilità dei singoli edifici con formale atto pubblico, da registrare e trascrivere a cura e spese dei lottizzanti, ivi compresi i necessari frazionamenti e volturazioni catastali.

Sulle stesse aree ai sensi degli art. 6 e 7 i lottizzanti sono fin da ora autorizzati ad eseguire le opere previste dalla presente convenzione previa presentazione di regolare istanza di Permesso di Costruire.

b) I lottizzanti, in relazione alle disposizioni di cui al paragrafo 1, comma quinto, dell'art. 8 della legge 06/08/1967 n. 765 ed art. 12 della L.R. n.60 del 05-12-1977, si impegnano alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere per standards urbanistici, come previsto dall'art. 22 della L.R. 51/75 ed indicate nella tavola L01 di piano per mq 424.

La cessione al Comune avverrà entro 7 (sette) anni dalla stipula della presente convenzione, e comunque prima del rilascio dei certificati di agibilità con formale atto notarile, da registrare e trascrivere a cura e spese dei lottizzanti, ivi compresi i necessari frazionamenti e volturazioni catastali.

Eventuali maggiori richieste di standard dovute a destinazioni funzionali ammesse verranno monetizzate e quantificate in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie.

## **ART. 8 - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL PIANO.**

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al paragrafo 2, comma 5 dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967 n. 765 ed art 12, primo comma, n. 2, della legge regionale 05-12-1977 n° 60 nonchè della L.R. 12/2005 e s.m.i., dovranno avere luogo esclusivamente secondo le modalità stabilite agli artt. 32 e 122 del D.Lgs 163/2006 così come modificato con D.Lgs 152/2008 e s.m.i., ovvero a seguito di compimento delle procedure di affidamento come previste nel codice dei contratti pubblici.

Dette opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) «strade»
- b) «spazi di sosta o di parcheggio»
- c) «estensioni ed allacciamenti alle fognature acque bianche e nere»
- d) «estensioni ed allacciamenti alla rete idrica»
- e) «estensioni ed allacciamenti alla rete di distribuzione dell'energia elettrica»
- f) «estensioni ed allacciamenti alla rete di distribuzione del gas»
- g) «posa cavidotti multiservizi»
- h) «posa cavidotti per reti di telecomunicazioni»
- i) «sistemazione area a verde pubblico»

A tale scopo i lottizzanti acquisiranno, apposito preventivo alle Società competenti di zona e corrisponderanno la relativa spesa necessari manufatti così come prescritto dal suddetto ente

- e) rete fognatura acque nere
- f) rete di pubblica illuminazione, compresi manufatti, pali e relativi corpi illuminanti come da preventivo da richiedersi al competente ufficio di zona.
- l) rete telefonica per le sole opere edili (pozzetti e rete interrata) sempre secondo le istruzioni del competente ufficio di zona.
- g) rete del gas metano ad uso domestico.
- h) rete acquedotto ad uso domestico.

Tutte ed indistintamente le suddette opere verranno realizzate come da tavole grafiche n. L02 -03-04, con i materiali e le quantità e nell'importo del Preventivo di Spesa allegato per l'ammontare di € 45.788,00 stimati alla data di presentazione del Piano.

Il costo per l'esecuzione di dette opere, verrà scomputato ed esenta i lottizzanti dal corrispondere al Comune i prescritti oneri di urbanizzazione primaria inerenti ed indotti nella zona per gli interventi previsti nel PL.

## **ART. 9 - ESONERO DALLA CORRESPONSIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I lottizzanti, in relazione al disposto di cui all'art. 28, quinto comma, n. 2 della L. 17/08/1942 n. 1150 così come modificata dall'art. 8 della L. 06/08/1967 n. 765 e dall'art. 12 della L.R. 05/12/1977 n. 60, sono esentati, in solido direttamente per sé e loro aventi causa, a qualsiasi titolo, dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria determinati in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti, nella misura e secondo le tabelle vigenti all'atto del rilascio del singolo Permesso di Costruire o DIA per ogni metro cubo vuoto per pieno ai sensi del secondo comma dell'art. 4 della L.R. 60/77 in quanto eseguono opere di urbanizzazione di importo superiore a quanto dovuto.

Non si provvederà quindi alla quantificazione esatta di detto onere in sede di rilascio del singolo Permesso di Costruire o DIA ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L.R. n. 60/77 e non dovranno essere versate somme a tale titolo con le modalità e nei termini fissati con delibera C.C. n. 2 del 13.02.1978 assunta in applicazione della L. 28/01/1967 n. 10 e della L.R. 05/12/1977 n. 60/61.

Il presente esonero rimarrà in essere fino al termine di validità del Piano di Lottizzazione prevista per legge.

## **ART. 12 - COSTO DI COSTRUZIONE**

Per I fabbricati che saranno oggetto dei singoli interventi i lottizzanti si impegnano, per sé e/o lori aventi causa a qualsiasi titolo, alla corresponsione del relativo costo di costruzione, per le rispettive destinazioni funzionali (residenziale, terziario, artigianato di servizio nella misura ammessa dal P.G.T.), di cui all'art. 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 – art. 16 D.P.R. 380/2001 e secondo le tabelle vigenti all'atto dell'emanazione del singolo Permesso di Costruire o DIA, tenuto conto dell'art. 7 della legge 24 dicembre 1993 n° 537 e della deliberazione della G.R.L. n° 5/53841 del 31 maggio 1994.

## **ART. 13 - DURATA**

La durata della presente convenzione resta fissata in anni 7 (diconsi anni sette) dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del presente Piano di Lottizzazione.

Tutte le opere e costruzioni previste nel presente atto dovranno essere ultimate, in modo da essere collaudabili, agibili e/o abitabili, entro e non oltre tale data e comunque sempre entro sette anni dalla data di notifica dell'avviso di emanazione delle suddette singole concessioni e/o autorizzazioni, con espresso riferimento alle opere di urbanizzazione primaria.

In caso di mancata ultimazione delle opere e di quanto altro previsto a carico dei lottizzanti dalla presente convenzione nei termini di validità della stessa (anni sette), oltre alle maggiori e più gravi sanzioni penali ed amministrative del caso previste dalla presente convenzione e dalla normativa statale e regionale esistente, i lottizzanti e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno inoltrare nuova istanza di convenzione di lottizzazione e/o concessione per la parte mancante e soggiacere a nuovi oneri ed obblighi di legge e/o regolamenti vigenti all'epoca sempre ed impregiudicata la facoltà dell'amministrazione di modificare la strumentazione urbanistica per motivi di pubblico interesse.

Ai sensi dell'art. 17 della legge 17 agosto 1942 n° 1150, decorso il termine stabilito per l'attuazione del Piano di Lottizzazione, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici, e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal P.L. stesso fatta salva ed impregiudicata la facoltà dell'Amm./ne di modificare la strumentazione urbanistica per motivi di pubblico interesse.

In fase di esecuzione dovranno essere rispettate le caratteristiche planivolumetriche indicate negli elaborati grafici prodotti mentre non sono da ritenersi vincolanti le soluzioni architettoniche indicate.

## **ART. 14 - EVENTUALE TRASFERIMENTO DEI LOTTI, DEGLI IMMOBILI O PORZIONI DI ESSI ED ADESIONE DEGLI ACQUIRENTI ALLA CONVENZIONE.**

Qualora i lottizzanti procedano alla alienazione, totale o parziale dei lotti e degli edifici, si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento le seguenti clausole da riportare nell'atto e nella nota di trascrizione inviando poi al Comune, a mezza di lettera raccomandata con ricevuta di ricevimento, copia autentica della nota stessa:

- a) l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di P.L. a rogito del dott. ...., stipulata con il Comune di Canneto sull'Oglio in data ..... n° ..... di repertorio, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.
- b) l'acquirente in particolare prende atto che il Permesso di Costruire o DIA non potranno essere rilasciate senza l'esistenza e/o la realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- c) l'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa la edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di vendita e di eventuale ed ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di Turate a mezzo di raccomandata A.R. copia autentica della relativa nota di trascrizione.
- d) l'acquirente si rende edotto che l'area ricade in zona residenziale, come tale disciplinata per quanto concerne l'igiene pubblica ed ambientale delle norme vigenti in materia a tutela dell'inquinamento ed attività moleste.

## **ART. 15 - INADEMPIENZE**

In caso d'inadempienza da parte dei lottizzanti ad una qualsiasi delle clausole previste nella presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio del Permesso di Costruire o DIA, di licenze di agibilità/abitabilità e di uso dei locali, nella parte che, a suo insindacabile giudizio, riterrà interessata alle inadempienze, previo formale avviso di almeno 15 (quindici) giorni.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, e sempre previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione di rilascio del Permesso di Costruire o DIA e delle altre licenze.

Il Comune potrà dichiarare in danno dei lottizzanti e/ loro aventi causa, la decadenza della presente Convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- a) il ritardo di oltre un anno rispetto ai termini fissati dai precedenti art. n. 5, 6 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo il caso documentato e riconosciuto di forza maggiore;
- b) il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e servizi così come previsto nella presente convenzione;
- c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi in sostanziale difformità, come definita dalla L.R. 09 maggio 1992 n° 19, dai progetti approvati e dalle licenze rilasciate, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune, per il rispetto della presente convenzione.
- d) la mancata reintegrazione, nei termini stabiliti dal comune, della garanzia di cui al successivo art. 16.

- e) il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposte e tasse, spese e diritti inerenti e conseguenti alla presente convenzione od ad essa conseguenti, nonché di quelli ed altri atti da stipulare con il Comune di Canneto sull'Oglio o gli altri enti interessati a norma della presente convenzione;
- f) il ripetuto e mancato inserimento da parte dei lottizzanti nei contratti di vendita dei lotti e degli edifici, o porzione di esse, delle clausole di cui all'art. 14 (trasferimenti).

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti per effetto della presente convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della disponibilità immediata delle aree di urbanizzazioni primarie, opere e manufatti inerenti, e delle opere ed impianti di urbanizzazione e di allacciamento, senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo, in ogni caso, il risarcimento dei danni.

Per infrazioni ed inadempimenti di minore gravità e non previste nei commi precedenti, fatte sempre salve le maggiori e più gravi sanzioni penali, civili ed amministrative del caso, si applicherà una sanzione pecuniaria amministrativa da determinarsi dalla Giunta Comunale da € 500,00 a € 5000,00.

Dette minori sanzioni verranno applicate e riscosse con provvedimenti sindacali secondo le norme di cui al R.D. 10 aprile 1910 n° 639 e successive modifiche ed integrazioni in quanto compatibili.

#### **ART. 16 - ADEMPIMENTO ONERI ED OBBLIGHI**

Tutti ed indistintamente gli oneri ed obblighi, nessuno escluso, che i lottizzanti e/o loro aventi causa, hanno assunto con il presente atto nei confronti del comune di Canneto sull'Oglio si intendono sin d'ora adempiuti, assolti e soddisfatti con il conseguimento e perfezionamento dei seguenti atti:

- a) per l'edificazione dei fabbricati: con l'ottenimento in forma esplicita dei prescritti certificati di agibilità;
- b) per le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti da realizzarsi: con il prescritto atto di collaudo tecnico di cui al successivo art. 20;
- c) per la cessione delle aree di cui all'art. 7 della presente convenzione: l'atto notarile di trapasso con relativa nota di trascrizione, frazionamenti e volture catastali necessarie a cura e spese dei lottizzanti e loro aventi causa.

Al verificarsi finale di tutte ed indistintamente le condizioni sopra citate verrà svincolata in modo definitivo la garanzia di cui al successivo art. 17.

#### **ART. 17 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a euro 45.788,00 ( Euro quarantacinquemilasettecentottantotto/00 ), come risulta dal quadro economico (computo metrico estimativo delle opere) approvato unitamente al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di costruzione, escluso I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100% (cento per cento) di quello previsto al precedente punto, 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.

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

La riduzione della garanzia fideiussoria potrà avvenire a partire dalla realizzazione di almeno il 50% stimato delle opere di urbanizzazione previste.

La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

I lottizzanti si obbligano inoltre ad integrare la garanzia medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

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 i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che 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.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui sopra, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che

possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti, 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.

L'importo di cui sopra 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 ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti sono nella facoltà di 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 di quest'ultimo, subordinatamente al precedente deposito di idonea pratica edilizia (P.D.C. – D.I.A.) per il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste nel P.L. e alla loro esecuzione che potrà avvenire anche contestualmente, nel rispetto di quanto indicato nella presente convenzione.

L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del periodo precedente, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, 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.

Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine previsto nella presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere stesse.

Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, è sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'agibilità dei singoli edifici facenti parte della lottizzazione è strettamente subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione debitamente collaudate.

#### **ART. 19 - CONTESTAZIONI ED ARBITRATO**

Tutte le contestazioni che dovessero sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere ed allacci previste dagli art. n. 6 e n. 7 saranno decise con le modalità del Codice di Procedura Civile, da un Collegio Arbitrale composto da un magistrato, con funzioni di presidente, e da due tecnici nominati rispettivamente: uno dal Comune di Canneto sull'Oglio ed uno dai lottizzanti e/o loro aventi causa.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale ponendo la domanda davanti al Giudice, a norma delle disposizioni del Codice di Procedura Civile. La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha la facoltà a sua volta di escludere anch'essa la competenza arbitrale. A tale fine, entro sessanta giorni dalla notifica della domanda d'arbitrato, la parte interessata deve notificare la sua determinazione all'altra parte la quale, ove intende proseguire il giudizio deve proporre domanda al Giudice competente a norma del comma precedente.

#### **ART. 20 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE**

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione e gli elaborati grafici di dettaglio inerenti il posizionamento dei sottoservizi; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono 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.

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

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione descritta nella presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. 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.

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 sopra, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

#### **ART. 21 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune «o già asservite all'uso pubblico», resta a carico dei lottizzanti fino all'approvazione del collaudo finale, e comunque a partire da non oltre un anno dalla data di ultimazione delle opere stesse, ed in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini previsti nella presente convenzione. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale come precedentemente descritto, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata non è trasferita al Comune medesimo.

Fanno eccezione alla disciplina di cui sopra 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 dai lottizzanti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai lottizzanti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia costituita.

Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini, i lottizzanti devono curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui alla presente convenzione, resta in capo ai lottizzanti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

#### **ART. 22 - SPESE.**

Tutte ed indistintamente le spese, tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione e degli ulteriori atti conseguenti e relativi, sono a totale carico dei lottizzanti e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, ivi compresi i frazionamenti, le volturazioni catastali, permessi e collaudi.

A tale scopo si richiedono i trattamenti e benefici fiscali vigenti di cui alla legge 28 giugno 1943 n° 666, della legge 28 gennaio 1977 n° 10 e successive modifiche ed integrazioni e altre norme se più favorevoli in materia di imposte e tasse.

Fatto, letto e sottoscritto

**I LOTTIZZANTI**

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
TECNICO AREA GESTIONE TERRITORIO  
(Perini geom. Mauro)**