

COMUNE DI SUCCIVO

PROVINCIA DI CASERTA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - P.U.A. COMPARTO C2 IN LOCALITA' "PARADISO"

TAV. 04

SCHEMA DI CONVENZIONE

NOVEMBRE
2023

COMMITTENTI:

ERCOLANESE GAETANO

ERCOLANESE IMMACOLATA

SODANO ANGELA

SODANO MARIA

BENGIVENGA NICOLA

PELLINO MARGHERITA

CIARAFFA ASSUNTA

CIARAFFA CARMELA

PELLINO GIUSEPPINA

ERCOLANESE ALESSANDRA

IOVINELLA TERESA

SODANO LUIGI

SIGISMONDO SALVATORE

PELLINO ANNA

DI MURO MARIA IMMACOLATA

CIARAFFA FRANCESCA

TESSITORE FRANCESCO

VISTI

Il Tecnico:

Prof. Arch. Francesco Tessitore

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'anno duemila_____, addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del Comune di Succivo, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti i Signori:

1. PELLINO GIUSEPPINA nata ad Orta di Atella (CE) il 07-02-1959 , residente a Succivo (CE) Via Marconi n° 20, C.F. PELGPP59B47G130R; in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune di Succivo (provincia di Ce), individuata pll n. 228 del foglio n. 5 N.C.T., di mq 936.00 ;

2- ERCOLANESE GAETANO nato a Succivo (CE) il 02-01-1969 , residente a Succivo (CE) Via Diaz n°34, C.F. RCLGTN69A02I993S;

- ERCOLANESE ALESSANDRA nata a Succivo (CE) il 18-11-1971 residente a Succivo (CE) Via Diaz n°34, C.F. RCLLSN71T58I993V;

- ERCOLANESE IMMACOLATA nata a Caserta (CE) il 25-06-1978 residente a Succivo (CE) Via Diaz n°34, C.F. RCLMCL78H65B963I ; in qualità di titolari della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune di Succivo (provincia di Ce), individuata pll n. 227 del foglio n. 5 N.C.T., di mq 1081.00 ;

3. - IOVINELLA TERESA nata ad Succivo (CE) il 24 marzo 1953 residente in Succivo (CE) Via Mantova, n° 10, C.F. VNLTRS53C64I993X,

- SODANO ANGELA nata a San Felice a Cancellò (CE) il 17 aprile 1985 residente a Succivo Via V. Veneto n° 7, C.F. SDNNGGL85D57H734J;

- SODANO LUIGI nato a Napoli (NA) il 06 febbraio 1977 residente a Succivo (CE) Via Marconi N°18, C. F. SDNLGU77B06F839M;

- SODANO MARIA nata a Napoli (NA) il 24 giugno 1974, residente a Succivo (CE) in Via Mantova, n° 10, C.F. SDNMRA74H64F839A.; in qualità di titolari della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune di Succivo (provincia di Ce), individuata pll n. 226 del foglio n. 5 N.C.T., di mq 849.00 ;

4. - SIGISMONDO SALVATORE nato ad Aversa il 15 novembre 1971 C.F. SGS SVT 71S15 A512K , domiciliato in Succivo (CE) alla Via Cavour n°34 , commerciante; in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune di Succivo (provincia di Ce), individuata pll n. 230 del foglio n. 5 N.C.T., di mq 792.00;

5. - BENGIVENGA NICOLA nato ad Atella di Napoli ,il 01 gennaio 1942 C.F. BNC NCL 42A01 1993A , domiciliato in Succivo (CE) alla Via Orazio n °34 , operaio: in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune di Succivo (provincia di Ce), individuata pll n. 223 del foglio n. 5 N.C.T., di mq 500.00 ;

6. - PELLINO ANNA nata ad Orta di Atella (CE) il 23 aprile 19357 C.F. PLLNNA57D63G130X, domiciliata in Succivo (CE) alla Via V.Veneto n°7 , casalinga ;

- PELLINO MARGHERITA nata ad Atella di Napoli, il 16 aprile 1936 C.F. PLLMGH36D56A483M, domiciliata in Sant'Arpino (CE) alla Via Martiri Atellani n °78 , casalinga; in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune di Succivo (provincia di Ce), individuata pll n. 134 del foglio n. 5 N.C.T., di mq 800.00;

7. - DI MURO MARIA IMMACOLATA nata a Succivo (CE) il 12-08-1950, C.F. DMRMMM50M52I993Z, residente in Succivo (CE) al Vico Zarrillo n. 8;

- CIARAFFA ASSUNTA nata a Caserta (CE) il 15-08-1974, C.F. CRFSNT74M55B963C, residente in Orta di Atella (CE) alla Via Chiesa n. 3;

- CIARAFFA FRANCESCA nata a Orta di Atella (CE) il 15-08-1975 C.F. CRFFNC75M55G130A, RESIDENTE IN Orta di Atella (CE) alla Via Puccini n. 5;

- CIARAFFA CARMELA nata a Orta di Atella (CE) il 14-02-1978 C.F. CRFCML78B54G130L.
proprietarie giusto atto di Compravendita per notaio Felice Cerni in Airola (CE) del 05-01-1984 Rep. 34888
e successione; in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune di
Succivo (provincia di Ce), individuata pll n. 229 del foglio n. 5 N.C.T., di mq 1025.00 ;

8. - TESSITORE FRANCESCO nato a Atella di Napoli (CE) il 14-05-1945, residente in Grumo Nevano alla
Via Pacilio 46 C.F. TSSFNC45E14A483Y in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell'area
situata nel Comune di Succivo (provincia di Ce), individuata pll n. 25 del foglio n. 5 N.C.T., di mq
957.00 ;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «lottizzanti», da una parte

e

L'Architetto Giuseppe De Rosa, nato a _____ il _____ C.F. in qualità di
Responsabile Area Tecnica del Comune di Succivo (C.F. 81000670612), di cui al Decreto Sindacale n.
----- che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, nell'esercizio delle proprie funzioni
nel seguito del presente atto denominato "Rappresentante del Comune di Succivo"

PREMESSO

- A). che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano 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 le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 7040.00;
- C). che nel vigente Piano Regolatore generale sono classificate come zona omogenea C edificatoria;
- D). che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- A) La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____
- B) La deliberazione della Giunta comunale ⁽¹⁷⁾ n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di lottizzazione;
- C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- D) La deliberazione della Giunta comunale ⁽¹⁸⁾ n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO

SEGUE ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

- 1. I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, 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.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
- 2. I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo;
- 3. 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.

4. 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. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione anche ad uno solo dei lottizzanti dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di lottizzazione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di mesi 10 almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano di lottizzazione, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 6.

1. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 mesi.
2. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi Permesso a Costruire, relativi agli interventi previsti dal piano di lottizzazione, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun Permesso a Costruire può essere rilasciato o attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
3. 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.
4. 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 3 (tre) anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento dei Permessi a Costruire o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. 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. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto 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 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro cura e spese.
4. 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 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. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.
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 DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, 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 di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del d.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi dell'articolo 108 del d.P.R. n. 380 del 2001.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I lottizzanti assumono 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, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte: ⁽²⁸⁾
 - 1.1. strade veicolari, previste dal Piano Regolatore generale ;
 - 1.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
 - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - E.1. rete di distribuzione del gas metano;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce; ⁽³¹⁾rete telefonica fissa;
 - H. spazi di verde rientranti nelle opere di urbanizzazione primaria. ⁽³²⁾

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
2. I lottizzanti assumono 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 ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
3. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano Regolatore generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.
I lottizzanti si impegnano a versare il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura di quanto previsto dalle tariffe vigenti alla data del rilascio dei singoli Permessi di Costruire/ D.I.A. e comunque per un importo non inferiore ad €/mc -----. La quota relativa al contributo commisurato al costo di costruzione sarà corrisposta in rapporto alle caratteristiche degli edifici che si andranno a realizzare.

2. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del P.U.A ai pubblici servizi.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA
NON PREVISTE

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE
NON PREVISTE

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente Piano Regolatore generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano di lottizzazione, sono così quantificate:

PARAMETRI DI EDIFICAZIONE

SUPERFICIE CATASTALE DEI SUBCOMPARTI C1 + C2				mq	7040,00
VIABILITA' PREVISTA DAL P.R.G. (separazione comparti (381) + (Via Aversa 207)				mq	588,00
SUPERFICIE RESTANTE DEL SUBCOMPARTO				mq	6452,00
INDICE TERRITORIALE				mc/mq	1,66
VOLUME MAX TERRITORIALE DEL SUBCOMPARTO				mc	10710,32
VOLUME MAX RESIDENZIALE	10710,32	X	0,8334	mc	8925,98
VOLUME MAX NON RESIDENZIALE	10710,32	X	0,167	mc	1784,34
Abitanti da insediare in ragione di 100 mc/abi tante (art.3 ultimo comma MM1444/1968)	10710,32		100	N°	107,10
STANDARD X VERDE ATTREZZATO	107,10	X	5,5	mq	589,07
STANDARD X PARCHEGGI	107,10	X	2,5	mq	267,76
STANDARD X ATTREZZATURE SCOLASTICHE	107,10	X	4	mq	428,41
TOTALE SUPERFICI STANDARD				mq	1285,24
DETRAZIONE SUPERFICI DA MONETIZZARE				mq	428,41
SUPERFICI DA DESTINARE A STANDARD				mq	856,83
SUPERFICIE FONDIARIA RESTANTE	6452,00	—	856,83	mq	5595,17
INDICE FONDIARIO				mc/mq	2,10
VOLUME FONDIARIO MAX INSEDIABILE				mc	13549,20
VOLUME DI PROGETTO				mc	10710,32
INDICE DI PROGETTO				mc/mq	1,66
VERIFICA INDICE TERRITORIALE	INDICE PROG.	1,66	=	INDICE TERRIT.	1,66
VOLUME FONDIARIO RESIDENZIALE (83,34 % del volume fondiario max insediabile)				mc	8925,98
VOLUME FONDIARIO NON RESIDENZIALE (16,66 % del volume fondiario max insediabile)				mc	1784,34

ART. 11 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Come previsto dalla Delibera del Consiglio Comunale n° 129, del 31 ottobre 1990, riapprovata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 167 del 28 dicembre 1990 nonché presa d'Atto del CO.RE.CO. in data 18 febbraio 1991 prot. n° 837/2° e come previsto dalla Legge Regionale n° 14 del 1982, il completamento delle superfici da cedere al Comune a titolo di opere di urbanizzazione pari ai rimanenti 4/12 (per opere destinate ad attrezzature scolastiche), per complessivi mq. 856.83 (ottocentocinquantesi/83, saranno monetizzati. L'importo complessivo per la monetizzazione è pari ad € _____ dicensi euro _____/00) che viene versato dai proponenti al Comune di Succivo a mezzo di bonifico bancario intestato al Comune di Succivo emesso da _____ sulle coordinate IBAN: _____.

ART. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI ⁽⁵⁵⁾

1. I lottizzanti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano di lottizzazione.

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

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a euro _____ (_____), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ ⁽⁵⁸⁾ per euro _____ ⁽⁵⁹⁾ 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 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.
4. 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. ⁽⁶⁰⁾
5. 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 comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti 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.
6. La garanzia si estingue per il _____ % (_____ per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 17, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei lottizzanti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 1 (uno) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. I lottizzanti avranno diritto allo scomputo dell'importo del Contributo di Costruzione (art. 16 DPR 380/2001 - (quota relativa agli oneri di urbanizzazione) fino all'ammontare dello stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal certificato di regolare esecuzione, importo preventivato in Euro _____). Nel certificato di collaudo, il collaudatore approva anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dal contributo di costruzione, effettivamente riconoscibili.
3. Nel caso in cui, in sede di collaudo, si accerti che l'importo della quota di contributo di costruzione tabellare oggetto di scomputo è superiore all'importo delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate, il soggetto attuatore dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio. In tal caso lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 6 è sospeso per l'importo corrispondente al conguaglio dovuto aumentato del 10% per spese di procedimento, sino alla data di versamento

ART. 15 - VARIANTI

1. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione 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 di attuazione;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
2. 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.
3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 16, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 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 di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di lottizzazione.
2. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e

servizi pubblici 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.

3. 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 comunque 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, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; 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.
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, o 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 che 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 o 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 GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici 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 nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a. area verde , individuata con scritta verde standard verde è di mq 589.98, foglio 5_pll _;
 - b. aree destinate a parcheggio individuata con la scritta in rosso standard parcheggio è di mq 268.17 foglio 5_pll _;
 - c. aree destinate ampliamento strade: Strada di P.R.G. indicata con tratteggi a quadretti mq 381 foglio_5_pll ____; Via Bencivenga indicata con tratteggi a quadretti mq 207.10, foglio_5_pll ____;
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 per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano di lottizzazione e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze 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, o asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i lottizzanti sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i lottizzanti procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

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 o già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei lottizzanti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino 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. 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 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 di cui all'articolo 13.
4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 50 % ⁽⁶⁶⁾ degli spazi edificabili assegnati al piano di lottizzazione.
5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17, comma 2, 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 all'articolo 17, comma 2, 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. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di Urbanizzazione di cui all'articolo 18 comma 2 lettera a e precisamente, restano a carico dei lottizzanti in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

ART. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) norme tecniche di attuazione;
 - c) elaborati grafici urbanistici in n. tavole;
 - d) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
 - e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

- f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi agli obblighi convenzionali;
 - g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
 - h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) f) g) h), 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.
2. Per tutta la durata della convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 3 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 dei lottizzanti.

ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti autorizzano 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 di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:
- a) l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;
 - b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano di Lottizzazione.

Letto, confermato e sottoscritto,

I Lottizzanti

Per il Comune

Ufficiale Rogante Dottor