



## Zone residenziali di completamento in Piani urbanistici attuativi

### BOZZA DI CONVENZIONE

**CAMIA COSTRUZIONI S.R.L.**  
Via Volta, 7  
29010 PONTENURE (PC)  
P. IVA e C.F.: 01780980338  
R.E.A. PC 190869 - SDI: W7YVJK9

Committente:

**CAMIA COSTRUZIONI SRL**  
Via A. Volta n.7  
Pontenure (PC)

Progetto:

**Dott. Ing. RICCARDO CAMIA**



## CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PRIVATA

PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI "CAMIA COSTRUZIONI SRL"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno                      questo giorno                      del mese di                      , nella

Residenza Comunale di Pontenure (PC), avanti a me dottor                      ,

senza l'assistenza di testimoni, avendovi le parti con il mio consenso rinunciato, si

sono personalmente comparsi i signori:

1)                      , nato a                      il                      , domiciliato per la carica in Pontenure (PC) presso

la Casa Comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nell'

esclusiva qualità di Responsabile dei settori "Servizi Tecnici - Sezione Lavori

Pubblici", "Servizi Tecnici - Edilizia ed Urbanistica", "Sportello Unico e Attività

Produttive" - "Sportello Unico per le Attività Produttive" - Protezione Civile" e

"Manutentivo" e quindi in nome e per conto ed in rappresentanza del

**"COMUNE DI PONTENURE"** con sede in Pontenure (PC) Via Moschini n. 16

codice fiscale: 00211890330, al presente atto autorizzato in forza di:

- delibera della Giunta Comunale in data                      che in copia conforme all'

originale si allega al presente atto sotto la lettera "                      ", omessane la lettura

per concorde dispensa avutane dai costituiti;

- determina dirigenziale in data                      che in copia conforme all' originale si

allega al presente atto sotto la lettera "                      ", omessane la lettura per

espressa e concorde dispensa avutane dai costituiti;

- determinazione del Sindaco in data                      che in copia conforme all' originale

si allega al presente atto sotto la lettera "                      ", omessane la lettura per

espressa e concorde dispensa avutane dai costituiti;

2)                      nato a                      il                      , domiciliato per la carica presso la sede sociale il

quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nell' esclusiva qualità di \_\_\_\_\_ e quindi in nome, per conto ed in rappresentanza della società **"CAMIA COSTRUZIONI SRL"** con sede in Pontenure (PC), via Volta n. 7 Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 01780980338; società iscritta presso il \_\_\_\_\_, a quanto infra autorizzato in forza di Statuto Sociale e di Delibera del Consiglio di Amministrazione in data \_\_\_\_\_ che in estratto certificato conforme si allega al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_", omissane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai costituiti;

Detti componenti, della cui identità personale, qualità, poteri e piena capacità io Notaio sono certo,

**premesse**

- che la Società "CAMIA COSTRUZIONI SRL", come sopra legalmente rappresentata, è proprietaria dei terreni interessati alla realizzazione del menzionato piano particolareggiato di iniziativa privata posti in Comune di Pontenure frazione Valconasso, censiti al CT di detto Comune, con i seguenti dati catastali:
  - fg 30 mapp 168 mq 8.763 r. d. € 47,04 r. a. € 79,20
  - fg 30 mapp 184 mq 1.530 r. d. € 8,21 r. a. € 13,83
  - fg 30 mapp 539 mq 2.423 r. d. € 13,01 r. a. € 21,90
- che le aree predette sono classificate nel vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) come "zone residenziali di completamento in Piani urbanistici attuativi";
- che una striscia di terreno, esterna al perimetro del P.P.I.P., di larghezza media di circa 4,50 m e superficie pari a 559,39 mq circa, risulta oggetto, nell'ambito del presente progetto di Piano Particolareggiato, di interventi di urbanizzazione in quanto interessata dal prolungamento di via Genova;
- che il Comune di Pontenure (PC) è dotato dei seguenti strumenti urbanistici di

pianificazione, redatti ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 24.11.2017, successivamente modificato con la "Variante 1" approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 29.07.2019 e con la "Variante 2" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 27.11.2020;
- Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 24.11.2017;
- Piano Operativo Comunale 2017/2022 (P.O.C.) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 09.04.2019;
- che il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Pontenure il progetto di piano particolareggiato per la realizzazione dell'intervento previsto dal piano stesso;
- che l'attuazione degli interventi relativi al progetto approvato è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore;

**considerato**

- che l'impostazione generale del piano particolareggiato di iniziativa privata nonché i fondamentali contenuti (destinazione urbanistica ed applicazione degli standards) trovano corrispondenza nelle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici;
- che più significativamente ancora il progetto di Piano Particolareggiato è conforme alle disposizioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), per quanto riguarda la cessione delle aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria e delle aree di urbanizzazione secondaria, come disciplinato al punto C)

“Nuove costruzioni nelle zone di nuovo impianto” dell'art. 22 “Standards urbanistici per aree per attrezzature e spazi collettivi” delle norme di attuazione del PSC, al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), al Piano Operativo Comunale 2017/2022 (P.O.C.) e alla legislazione vigente in materia;

**preso atto**

- del parere favorevole espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nella seduta del
- della deliberazione della Giunta Comunale n. del , esecutiva, allegata al presente atto sotto la lettera " ", con la quale è stato approvato il progetto di piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti residenziali e lo schema di convenzione;
- della delibera di Consiglio comunale n. 40 del 24.09.2019 con la quale è stata recepita la deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 20 dicembre 2018, n. 186, in materia di disciplina del contributo di costruzione

**viste**

- la Legge Regionale 24.03.2000 n 20 e la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;
- il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380;
- la Legge Regionale 30/07/2013 n. 15, come modificata dalla L.R. 23/06/2017 n.12;

**viste, infine**

- le Norme Tecniche di Attuazione del PSC vigente;
- le disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente;

## esaminato

il progetto di Piano Particolareggiato costituito dalla documentazione prescritta

dall'articolo n. 13 del Regolamento Urbanistico Edilizio e più precisamente:

|           |    |   |
|-----------|----|---|
| ELABORATO |    | RELAZIONE ILLUSTRATIVA DIMENSIONAMENTO DELLA RETE FOGNARIA STRADALE                                     |
| ELABORATO |    | STRALCIO PSC-RUE-PRG – TITOLO DI PROPRIETA' E CATASTO   |
| ELABORATO |    | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  |
| ELABORATO |    | NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE  |
| ELABORATO |    | ESTIMATIVO DI SPESA   |
| ELABORATO |    | DISCIPLINARE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI U1   |
| ELABORATO |    | PIANO DI MANUTENZIONE DELLE OPERE   |
| ELABORATO |    | BOZZA DI CONVENZIONE  |
| ELABORATO |    | VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO   |
| ELABORATO |    | RELAZIONE GEOLOGICA- SISMICA E DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA   |
| ELABORATO |    | VAS/VALSAT – RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ                                   |
| ELABORATO |    | TAVOLA DEI VINCOLI  |
| ELABORATO |    | RELAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA   |
| ELABORATO |    | CRONOPROGRAMMA  |
| TAVOLA    | 1  | PLANIMETRIA STATO ATTUALE   |
| TAVOLA    | 2  | PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO   |
| TAVOLA    | 3  | PLANIVOLUMETRIA PROFILI E URBANISTICI   |
| TAVOLA    | 4a | ZONIZZAZIONE  |
| TAVOLA    | 4b | DIMOSTRAZIONI SUPERFICI   |
| TAVOLA    | 5  | RETE FOGNARIA   |
| TAVOLA    | 6  | RETE ACQUEDOTTO   |
| TAVOLA    | 7  | RETE GASDOTTO   |
| TAVOLA    | 8  | RETE TELEFONICA E FIBRE OTTICHE   |
| TAVOLA    | 9  | RETE ELETTRICA  |
| TAVOLA    | 10 | RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA   |
| TAVOLA    | 11 | PARTICOLARI COSTRUTTIVI: MODALITA' POSA CONDOTTI RETI TECNOLOGICHE E FOGNARIE – SOVRASTRUTTURA STRADALE |

Si dà atto che i suddetti elaborati e documenti trovano depositati presso la sede del

Comune di Pontenure che le parti, come sopra rappresentate, convengono di

allegare al presente atto solo gli elaborati e tavole utili ai fini della convenzione

segnati con la lettera da “ a “ ,omessane la lettura per espressa e concorde

dispensa avutane dai costituiti;

**tutto cio premesso, visto e considerato**

le parti convergono e stipulano quanto segue:

**ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione urbanistica.

**ART. 2 - ESECUZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

La Ditta lottizzante si impegna per essa, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al Piano Particolareggiato in aderenza agli elaborati di progetto, allegati sotto le lettere e secondo le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Edilizio e Urbanistico (RUE) del Comune, nonché a tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

**ART. 3 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Le aree interessate dall'intervento di Piano Particolareggiato, interne al comparto, hanno un'estensione pari a mq 12.089,00, e risultano così suddivise:

- mq 754,83 per parcheggi di urbanizzazione primaria;
- mq 318,50 per area verde di urbanizzazione primaria;
- mq 2.128,73 per aree di urbanizzazione secondaria;
- mq 288,67 per strade e marciapiedi;
- mq 10,00 per eventuale cabina elettrica;
- mq 8.588,27 a lotti per edificazione privata;

oltre a mq 559,39 per strada, esterna al comparto, in prosecuzione di via Genova.

La superficie utile totale teorica, sulla base dell'indice U.T. pari a 3.500 mq/ha, ammonta a mq 4.231,00 di superficie utile massima edificabile

All'interno del comparto per l'edificazione privata è ammesso il frazionamento dell'area medesima, come definito nell'allegato "Norme Urbanistiche ed Edilizie" ed il suo utilizzo edificatorio secondo la superficie massima realizzabile pari a mq 4.231,00, con l'individuazione, per ogni lotto frazionato, della corrispondente SU edificata secondo le esigenze della ditta lottizzante, fermo restando che la SU max non potrà superare quanto stabilito dal P.U.A. L'assegnazione di superficie utile di pertinenza ai lotti frazionati dovrà essere riportata sugli eventuali atti di vendita

#### **ART. 4 - AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Le aree d'uso pubblico da prevedersi nel Piano, sulla base della superficie utile totale teorica edificabile consentita pari a mq 4.231,00 e in applicazione all'art. 22 "Standards urbanistici per aree per attrezzature e spazi collettivi" delle norme di attuazione del PSC vigente, sono determinate sulla base degli abitanti teorici insediabili che corrispondono ad un abitante ogni 40 mq di superficie utile massima realizzabile. Si ottiene così una quantità di n. 106 abitanti teorici insediabili.

La previsione minima di aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria ed aree di urbanizzazione secondaria, oltre alle aree per la viabilità pubblica, è la seguente:

- Aree ed opere di urbanizzazione primaria:
  - parcheggi pubblici: mq 742,00 (pari a 7 mq/ab per n. 106 ab);
  - verde pubblico: mq 318,00 (pari a 3 mq/ab per n. 106 ab);
- Aree di urbanizzazione secondaria: mq 2.120,00 (pari a 20 mq/ab per n. 106 ab)

#### **ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

La Ditta lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree di urbanizzazione risultanti dal Progetto di Piano Particolareggiato (maggiori di quelle

previste nel precedente art. 4), oltre all'area per strade e marciapiedi e per l'eventuale cabina elettrica (se richiesta dall'Ente gestore), per una superficie complessiva di mq 4.271,95, così suddivisa:

- mq 754,83 per parcheggi di urbanizzazione primaria;
- mq 318,50 per area verde di urbanizzazione primaria;
- mq 2.128,73 per aree di urbanizzazione secondaria;
- mq 288,67 per strade e marciapiedi;
- mq 10,00 per eventuale cabina elettrica.

Lo standard di aree da cedere per urbanizzazione secondaria, definito precedentemente nel valore pari a mq 2.128,73, risulta quantificato nel seguente modo:

- mq 1.728,73 area ubicata all'interno del comparto urbanistico;
- mq 400,00 area per impianto di approvvigionamento idrico comunale  
(area già in carico all'Amministrazione Comunale.

Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria saranno cedute dalla Ditta lottizzante successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Si precisa, altresì, che lievi modifiche del posizionamento, della forma o della suddivisione delle aree di cessione pubblica, all'interno del Piano Particolareggiato, che non alterino l'impianto urbanistico generale e la superficie edificabile complessiva prevista nella convenzione urbanistica, potranno essere effettuate in fase di richiesta dei Permessi di Costruire, in quanto tali modifiche non costituiscono variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

La ditta lottizzante si impegna, in aggiunta alle aree di urbanizzazione sopra indicate, ad eseguire a propria cura e spese le opere relative alla realizzazione della porzione di strada interessata dal prolungamento di via Genova, esterna al

perimetro del P.P.I.P., di superficie pari a 559,39 mq circa, nonchè a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Pontenure la relativa area nei termini e modi previsti per le opere di cui sopra.

## **ART. 6 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta lottizzante s'impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Particolareggiato a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione, e più precisamente la Ditta lottizzante s'impegna ad eseguire a propria cura e spese le seguenti opere previste sulle aree da cedere al Comune:

- a) a costruire le strade e i parcheggi secondo i progetti di massima allegati. In sede di esecuzione delle opere, per quanto riguarda eventuali varianti alle indicazioni contenute nelle tavole di progetto, gli Uffici Comunali competenti potranno dettare disposizioni e proporre modifiche nel rispetto delle previsioni della spesa di massima contenuta nel preventivo sommario per l'esecuzione delle opere; tutti i lavori dovranno in ogni caso essere eseguiti a regola d'arte.  
  
Fino a quando le strade ed i parcheggi facenti parte della lottizzazione non saranno ultimati e regolarmente collaudati dal Comune, la Ditta lottizzante dovrà collocare sugli accessi alla lottizzazione l'idonea segnaletica verticale indicante che trattasi di area privata, e dovranno essere opportunamente indicati eventuali pericoli per la circolazione interna per i lavori in corso;
- b) a realizzare l'elettrificazione dell'intervento urbanistico, comprese le opere di allacciamento al punto di fornitura ai sensi delle disposizioni di legge, di regolamenti e come prescritto, in particolare, dal provvedimento CIP del 30 luglio 1986, n° 42, nonché ogni altro intervento come meglio descritto nelle tavole di progetto in base ad uno specifico accordo con la Società

- concessionaria, ivi compresi gli allacciamenti ai singoli lotti;
- c) a realizzare la canalizzazione per la futura rete telefonica a servizio dell'intervento urbanistico, in conformità alle norme tecniche UNI e CEI, nonché ogni altro intervento come meglio descritto nelle tavole di progetto in base ad uno specifico accordo con la Società concessionaria, ivi compresi gli allacciamenti ai singoli lotti;
  - d) a realizzare la rete gas metano a servizio dell'intervento urbanistico, nonché ogni altro intervento come meglio descritto nelle tavole di progetto in base ad uno specifico accordo con la Società concessionaria, ivi compresi gli allacciamenti ai singoli lotti;
  - e) a realizzare la rete acquedotto a servizio dell'intervento urbanistico con allacciamento all'acquedotto comunale, nonché ogni altro intervento come meglio descritto nelle tavole di progetto in base ad uno specifico accordo con la Società concessionaria, ivi compresi gli allacciamenti ai singoli lotti;
  - f) a realizzare l'impianto di pubblica illuminazione a servizio delle strade e dei parcheggi compreso l'allacciamento al punto di alimentazione dell'impianto e la posa di relativo armadietto atto a successivo alloggiamento del complesso di misura, in corrispondenza del punto di consegna dell'energia, nonché ogni altro intervento come meglio descritto nelle tavole di progetto in base ad uno specifico accordo con la Società concessionaria;
  - g) a realizzare la rete di fognatura a servizio dell'intervento con collegamento al condotto comunale esistente, secondo le indicazioni di massima delle tavole di progetto e in base alle direttive e indicazioni impartite dalla società di gestione,
  - h) a realizzare idonea infrastruttura per posa fibre ottiche per nuovo servizio telematico, in conformità alle norme tecniche UNI e CEI, ivi compresi gli

allacciamenti ai singoli lotti;

- i) a predisporre tutta la segnaletica orizzontale e verticale nonché quella toponomastica (segnaletica verticale su palo a norma di legge con indicazione del nome delle vie o piazze), secondo le indicazioni degli Uffici Comunali.

Le opere di urbanizzazione verranno realizzate in conformità alle indicazioni contenute negli elaborati allegati al Piano, alle prescrizioni tecniche impartite dagli Enti competenti e al relativo titolo abilitativo.

Si da atto che qualora gli importi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria risultassero essere superiori rispetto agli importi determinati dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione calcolati nella misura vigente, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione Comunale di Pontenure alla Ditta lottizzante che si impegna comunque alla totale realizzazione.

#### **ART. 7 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE E CESSIONE AL COMUNE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta lottizzante si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e a cedere gratuitamente le relative aree. L'ultimazione dei lavori sarà verificata mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la Ditta lottizzante, entro trenta giorni dalla richiesta di sopralluogo; tale verbale non pregiudicherà le determinazioni del Collaudatore.

La consegna al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire entro 6 mesi dalla redazione del verbale di collaudo ad esito positivo.

Fino al momento in cui il Comune prenderà in carico le aree e i manufatti stradali, nonché tutte le opere predette, la relativa manutenzione e le relative responsabilità saranno a carico della Ditta lottizzante relativamente alle opere di sua competenza, così come descritte all'art. 6.

Solo alla data di trasferimento delle aree in proprietà, da farsi nei termini previsti, il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria assieme al carico tributario. Le spese relative al trasferimento in proprietà all'Amministrazione Comunale delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico della Ditta lottizzante, salvi i benefici fiscali da richiedersi.

#### **ART. 8 - COLLAUDO FINALE.**

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro il termine di 90 giorni dalla richiesta da parte della Ditta lottizzante, salvo eventuali tempi più lunghi necessari per sistemare opere eventualmente giudicate non meritevoli di collaudo; la suddetta richiesta non potrà essere inoltrata prima della verbalizzazione della ultimazione dei lavori di cui all'articolo precedente. Le opere ed i manufatti relativi all'urbanizzazione saranno sottoposti a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura del Comune, solo ad avvenuto completamento di tutti i lavori previsti nel Piano Particolareggiato.

Per il collaudo ci si potrà avvalere di tecnici all'uopo incaricati dal Comune. Le spese relative al collaudo, determinate dalla Amministrazione Comunale, saranno per intero a carico della Ditta lottizzante, la quale provvederà al loro versamento presso la Tesoreria Comunale in base a reversali di incasso da emettersi a cura della Ragioneria Comunale o direttamente al tecnico incaricato.

Il soggetto attuatore dovrà mettere a disposizione del tecnico incaricato la documentazione relativa a certificati di qualità e prove di idoneità dei materiali, dichiarazioni di conformità degli impianti, prove di tenuta delle reti, nonché il personale di cantiere necessario per l'assistenza alle verifiche. Prima del collaudo conclusivo dovranno inoltre essere forniti al Collaudatore l'elaborato planimetrico e le tavole dei particolari, ove necessari, riportanti lo stato finale delle reti e delle

opere realizzate, contenente gli opportuni riferimenti e quotature atti a consentire la esatta individuazione delle opere in sotterraneo; la mancata produzione della suddetta documentazione determinerà il mancato rilascio del collaudo medesimo.

#### **ART. 9 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Le Ditte intestatarie dei permessi di costruire che interverranno nel Piano Particolareggiato, saranno tenute a corrispondere un contributo di costruzione, nella misura prevista dalle disposizioni vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire

#### **ART. 10 - VIGILANZA SULLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di controllare a spese dei lottizzanti, in corso d'opera, la perfetta esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primarie, assicurando la loro rispondenza alle previsioni e prescrizioni dei progetti ed elaborati allegati e/o richiamati dalla presente convenzione attraverso gli uffici competenti e/o il collaudatore.

#### **ART. 11 - GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta lottizzante produce fideiussione dell'importo complessivo di €            prestata a mezzo fideiussione n.            rilasciata dalla            in data            .

Tale fideiussione presentata in originale qui all'atto e ritenuta valida ed idonea dal Comune di Pontenure, come sopra rappresentato, è pari al 100% dei costi delle opere di urbanizzazione primaria assunti nella presente convenzione. Detta garanzia della durata non inferiore a 120 mesi dovrà soddisfare l'obbligazione

assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e senza attendere la sentenza giudiziale. L'Amministrazione Comunale, qualora i lavori afferenti alla esecuzione delle opere di urbanizzazione procedano regolarmente da parte della Ditta lottizzante, sarà in facoltà di ridurre la garanzia fideiussoria proporzionalmente agli stati d'avanzamento dei lavori. Lo svincolo della somma rimanente avverrà entro 60 giorni dalla delibera di approvazione dei collaudi definitivi di tutte le opere.

**ART. 12 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI PER LA  
REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La Ditta lottizzante s'impegna a non trasferire a terzi, senza il consenso del Comune, ed alle condizioni dallo stesso poste, gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contenuti nella presente convenzione e si dichiara unica responsabile per la corretta esecuzione di tutte le opere e per la realizzazione di esse entro i limiti prestabiliti.

S'impegna inoltre prima dell'inizio dei lavori, a comunicare all'Amministrazione Comunale il nominativo del Direttore dei Lavori.

La Ditta s'impegna ad inserire negli atti di compravendita dei lotti del Piano Particolareggiato i patti di cui alla presente convenzione.

Si precisa che, nei casi in cui durante realizzazione delle opere di urbanizzazione la Ditta lottizzante dovesse procedere alla vendita di lotti edificabili funzionali a terzi, eventuali modifiche apportate al piano di lottizzazione, inerenti la viabilità, il frazionamento dei lotti sia come forma e dimensione, alla loro superficie edificabile, dei rimanenti lotti, le parti acquirenti non potranno opporre alcuna ragione.

La ditta lottizzante si obbliga a riportare tale prescrizione anche negli atti notarili di vendita.

### **ART. 13 - SCHEMA PROGRAMMATICO**

I permessi di costruire dei fabbricati verranno rilasciati nel rispetto di quanto previsto negli elaborati del progetto di cui alla premessa e successivamente alla stipula della presente convenzione, con la precisazione che la superficie utile massima edificabile è pari a mq 4.231,00.

Resta inteso che gli schemi delle tipologie edilizie, delle superfici e dei volumi edificati, della divisione dei lotti, del posizionamento delle reti tecnologiche, ecc., così come rappresentati negli elaborati di piano corrispondono ad indicazioni di massima legate al tipo di domanda attuale, potranno subire modifiche che non alterino l'impianto urbanistico previsto e non costituiscano variante urbanistica.

Le tipologie previste sono quindi solo indicative e, in considerazione del fatto che non viene invocata l'esistenza di una previsione planovolumetrica per ridurre le distanze delle costruzioni dai fili stradali, le tipologie stesse potranno essere pertanto modificate, senza costituire, pertanto, variante al Piano Particolareggiato.

### **ART. 14 - TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

La presente convenzione urbanistica è valida per anni 10 a partire dalla data di stipula. La Ditta lottizzante assicura la compiuta attuazione dell'intervento urbanistico, in tutte le sue parti, entro il periodo di validità della convenzione, assicurando in particolare il rispetto dei termini temporali definiti nell'allegato "cronoprogramma"

### **ART. 15 - PRECISAZIONI IMMOBILIARI**

Le aree in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le modifiche derivanti dagli obblighi assunti e disciplinati con la Convenzione di cui al presente atto, così come pervenute e possedute fino ad oggi dal soggetto alienante e dai suoi danti causa, con le relative accessioni e

pertinenze, nonché con gli oneri e servitù attive o passive di qualsiasi specie.

La cessione delle aree in oggetto avverrà a titolo gratuito così come previsto all'art.

5 della presente Convenzione.

Le opere di urbanizzazione, così come descritte all'articolo 6 della presente Convenzione, previste e dunque conformi al vigente strumento urbanistico comunale, verranno realizzate in parte su aree di proprietà di soggetti terzi.

Pertanto, sarà necessaria, fatta comunque salva l'eventuale possibilità di acquisizione diretta da parte della Ditta lottizzante e successiva cessione gratuita al Comune, l'attivazione di procedura espropriativa da parte del Comune stesso, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i., per la quale la Ditta lottizzante si assume l'impegno e tutte le spese (redazione di piano particellare, predisposizione di frazionamenti catastali, indennità e altri costi di esproprio, del rogito notarile ecc.) nascenti e conseguenti dall'esproprio delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione e dovranno essere anticipate al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo.

#### **ART. 16 - IPOTECA LEGALE E GARANZIA**

La Ditta lottizzante, come sopra rappresentata, rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, con espresso esonero per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in proposito.

#### **ART. 17 - SPESE RELATIVE ALLA CONVENZIONE E ALLA CESSIONE**

Tutte le spese di registrazione, trascrizioni, fiscali e quant'altro, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, sono a carico della Ditta lottizzante. La Ditta Lottizzante chiede le agevolazioni di cui al D.P.R. 601/73, art. 32.

#### **ART. 18 - CONTROVERSIE**

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione salvo quanto di

competenza esclusiva del Giudice Amministrativo, le parti si rimettono sin d'ora al giudizio.

**ART. 19 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Viene allegato al presente atto, sotto la lettera " ", in originale, il certificato di destinazione urbanistica n. rilasciato in data , dal Responsabile del Servizio dello Sportello unico dell'Edilizia del Comune di Pontenure.

Le Parti dichiarano che da quella data ad oggi non sono mutati gli strumenti urbanistici del Comune di Pontenure.