

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

PROV. CREMONA

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE Via E. Mattei U.M.I. 2

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI  
INIZIATIVA PRIVATA  
E CESSIONE GRATUITA DI AREA

**Lottizzanti:**  
**Sig.ra FERRARI MARIA STEFANA**  
**Ditta REGI S.r.l.**

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO (CR)		
UFFICIO PROTOCOLLO		
19 MAG 2017		
PROT.	4527	
CAT 6	CL	FASC. 3

**Allegato C**

**I lottizzanti**

*Ferrari*

*REGI SRL*  
Cod. Fisc. 01289380198  
Part. IVA 04138980198

**Il tecnico**

*[Signature]*

ORDINE INGEGNERI PROV. CREMONA  
DOTT. ING.  
Roberto Brozzoli  
Anno Iscr. 1989  
Sezione: A  
Saltore: a  
745  
Regione Lombardia

**Il Comune**

L'anno ....., il giorno del mese di ..... (.....).

In ..... e nel mio studio in .....

Avanti a me ....., Notaio in ....., iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di ....., sono presenti i signori:

1. Sigg./Società ....., in seguito denominato semplicemente **lottizzante**, .....(da indicare ad atto di cessione avvenuto)
2. Viviani geom. Francesco nato a Bagnolo Cremasco (CR) il 31 ottobre 1955, il quale interviene al presente atto in rappresentanza del "COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO", con sede in Bagnolo Cremasco, Via Geroldi n. 1/3, Codice Fiscale 00116170192, in seguito denominato semplicemente Comune, in forza dei poteri attribuiti dall'art. 107 del T.U.E.L. D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267, dallo Statuto del Comune di Bagnolo Cremasco in esecuzione del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, tale nominato con il Provvedimento Sindacale in data 25 luglio 2016 Prot. n. 6348, che in copia conforme si trova allegato sotto la lettera A all'atto a mio rogito in data 2 settembre 2016 N. 16.998/8062 Rep., registrato a Cremona il 12 settembre 2016 N. 10.171, Serie 1T, in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale rispettivamente N. .... in data ..... (di adozione del piano di lottizzazione) e N. .... in data ..... (di approvazione definitiva del piano di lottizzazione), entrambe esecutive a sensi di legge, che in copia conforme si allegano a quest'atto sotto le lettere ....., nonche' della determinazione del Responsabile del Servizio Affari Generali N..... in data..... che in copia conforme si allega a quest'atto sotto la lettera D.
3. Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti, i quali convengono e stipulano quanto segue:

## IN PRIMO LUOGO

### PREMESSO

- i Sigg. /Società .....(da indicare ad atto di cessione avvenuto) sono proprietari di aree in territorio del Comune di Bagnolo Cremasco distinte come segue:
  - mappale n. 1859 del foglio n. 5 di mq 3.800 catastali
  - mappale n. 1975 del foglio n. 5 di mq 186 catastali
  - mappale n. 155 del foglio n. 5 di mq. 270 catastali**(da aggiornare a seguito di frazionamento delle aree in cessione)**

Acquistate con atto del ..... n..... Rep. A rogito Notaio .....

**(da aggiornare ad atto di cessione avvenuto)**
  - che con tipo di frazionamento Prot. N. .... approvato dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cremona- Territorio in data ....., le aree sono state frazionate ed individuate come segue:

Catasto Terreni, foglio 5 (cinque) nel modo seguente:  
mappale n. ....),  
mappale n. ....),

  - che le suddette aree, nel Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 in data 29 luglio 2010 risultano comprese nella Zona "AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE" dove e' ammesso intervento a mezzo di Piano urbanistico attuativo, anche per frazioni dell'area di trasformazione;
  - che i Sigg/ Societa' ..... in data ..... hanno presentato richiesta di approvazione del Piano di Lottizzazione di Via E. Mattei per l'area di proprietà identificata con la Unita' Minima di Intervento 2 (U.M.I. 2);

- che con Scrittura Privata di Convenzione per Costruzioni Edilizie in data 7 febbraio 2014 registrata a Crema il 7 marzo 2014 al n. 686, Serie 3 e' stata regolamentata la possibilita' di costruzione a confine con le modalita' in essa stabilite;
- che il Comune di Bagnolo Cremasco con la delibera della Consiglio comunale n. .... del ..... qui allegata ha adottato il Piano di Lottizzazione di Via E. Mattei U.M.I. 2, definitivamente approvato con delibera della Consiglio Comunale n. .... del ..... esecutiva a sensi di legge;
- che il sopraindicato lottizzante dichiara di essere legittimo proprietario delle aree sopra descritte oggetto del Piano di Lottizzazione di Via E. Mattei U.M.I. 2 e di averne la piena disponibilita' e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- che tale Piano di Lottizzazione di Via E. Mattei U.M.I. 2 e' assoggettato alle prescrizioni specifiche degli elaborati grafici e relative tabelle oltre che alle norme di attuazione;
- che dette aree non sono sottoposte a vincolo idrogeologico, non sono dichiarate sismiche, non sono sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alle legge 1497/39 e non sono riconosciute dallo strumento urbanistico vigente meritevoli di tutela ambientale;
- che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del Piano di lottizzazione o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorita'.

#### TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO

convengono e stipulano quanto segue:

#### ARTICOLO 1 - OBBLIGO GENERALE

1. La lottizzante, come sopra rappresentata, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto e' da considerarsi per se' 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, precisando che la lottizzazione verte sui seguenti terreni posti in Comune di BAGNOLO CREMASCO (CR) censiti nel Catasto Terreni al foglio 5 (cinque) nel modo seguente:

mappale n.....),

mappale n. ....),

*(da aggiornare a seguito di frazionamento delle aree in cessione)*

#### ARTICOLO 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. La lottizzante e' obbligata in solido per se' e per suoi 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 dalla lottizzante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e cio' indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

3. In caso di trasferimento le garanzie gia' prestate dalla lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

### ARTICOLO 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. 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.
2. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro il termine massimo di 60 (sessanta) mesi ovvero 5 (cinque) anni almeno per quanto riguarda l'utilizzo dei parcheggi, completi della pavimentazione strutturale.  
La realizzazione del solo tappetino di usura dei parcheggi 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 5.
3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 2 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso per gli interventi previsti dal piano di lottizzazione o della presentazione della denuncia di inizio attività o permesso di costruire, 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 iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
5. 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 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine la lottizzante deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività o permesso di costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione ovvero presentato la relativa denuncia di inizio attività o permesso di costruire.
6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 17, con l'atto di cui all'In secondo Luogo.

### ARTICOLO 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal lottizzante, a proprie cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni.
2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.
3. Le spese tecniche per la redazione del piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione, la direzione lavori e per il collaudo delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione.

### ARTICOLO 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, e di seguito descritte:
  - a) tombinatura col e raccolta delle acque meteoriche nel tratto tombinato;
  - b) spazi di sosta e di parcheggio;
  - c) rete di pubblica illuminazione completa di punti luce.
2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità di previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo"

impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

5. La lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete:

- allacciamento e recapito delle fognature per acque nere nelle reti di fognatura pubblica esistente;

- allacciamento alla rete idrica esistente per l'acqua potabile;

- allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano esistente;

- allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica esistente;

- allacciamento alla rete telefonica fissa esistente;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale;

c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

#### ARTICOLO 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non ci sono opere di urbanizzazione secondaria da cedere, pertanto alla presentazione della denuncia di inizio attività o permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio verranno versate.

#### ARTICOLO 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

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

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

3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti 2, 3, 5 e 6 dell'articolo 5, la lottizzante provveda tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. La lottizzante provveda al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico della lottizzante, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi

imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi lottizzanti ovvero causati da maggiori e piu' onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

#### ARTICOLO 8 - OPERE A SCOMPUTO DELLA MONETIZZAZIONE

1. La lottizzante, con la stipula per atto pubblico della presente Convenzione, assume a proprio totale carico tutti gli oneri e le spese relative all'esecuzione, a perfetta regola d'arte, del parcheggio antistante la lottizzazione, il tutto nel rispetto ed in conformita' alla modalita', alle caratteristiche e alla tempistica stabilita dalla presente Convenzione e dai documenti tecnici e progettuali costituenti il progetto esecutivo dell'opera comunale.
2. L'importo concordato delle opere poste a carico del lottizzante, di cui al comma 1, e' pari a Euro 118.577,00 (centodiciottomilacin-quecentosettantasette virgola zero zero) IVA esclusa.
3. Tali opere saranno realizzate direttamente dalla lottizzante, ovvero affidate ad imprese dalla stessa dipendenti in ossequio al codice dei contratti D. Lgs 163/2006 e s.m.i. In ogni caso dovranno essere fornite ed attestate tutte le garanzie previste dalla presente convenzione.
4. Le opere che la lottizzante realizzerà a proprie cure e spese nell'ambito dell'importo concordato al comma 2, saranno espressamente elencate nel Computo Metrico Estimativo, allegato al progetto esecutivo.
5. La lottizzante si obbliga a dare regolare inizio all'esecuzione dei lavori previsti nel presente articolo.
6. La lottizzante, una volta iniziati i lavori di cui trattasi, si impegna a realizzare e a concludere le opere concordate, entro 5 (cinque) anni dalla data di inizio lavori.
7. Al termine dei lavori in programma, il Direttore dei Lavori e la lottizzante sono tenuti a redigere apposito Verbale di Ultimazione dei lavori che sarà presentato al protocollo comunale. Tale verbale sarà idoneamente corredato da tutti gli eventuali atti, documenti ed elaborati tecnici progettuali redatti a cura del Direttore dei Lavori, che rappresentino esattamente la sostanza delle opere realizzate.
8. Entro giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di presentazione al protocollo comunale del Verbale di Ultimazione dei lavori, il comune procederà all'approvazione dei collaudi delle opere realizzate.
9. Nel caso il collaudo non risultasse positivo, la lottizzante si obbliga sin da ora ad eseguire, a proprie cure e spese, tutti i lavori e gli interventi che dovessero essere prescritti dal Collaudatore entro il termine dal medesimo fissato.
10. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione cedute al Comune, parcheggio lato nord della lottizzazione, rimane a carico della lottizzante e suoi aventi diritto anche dopo la cessione delle stesse per un tempo non definito.

#### ARTICOLO 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - a) passaggi pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
  - b) posti macchina interni ai lotti ancorche' obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorche' obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorche' estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### ARTICOLO 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

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

Destinazione artigianale/industriale

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)		mq.	10.212,00
STANDARDS RICHIESTI (Stx20%)		mq.	2.042,40
STANDARDS REPERITI			
	strada mq	347,57	
	parcheggio mq	503,38	
	mq	850,95	mq. 850,95
STANDARDS DA MONETIZZARE		mq.	1.191,45

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T., alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano di lottizzazione, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree a standard.

3. Ai sensi degli articoli 3 e 5 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:

a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport.

**ARTICOLO 11- MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE**

1. Ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, e visto l'articolo 9 della presente convenzione, le aree a standard che competono alla lottizzazione e che non vengono reperite direttamente assommano a metriquadrati  $(2.042,40 - 850,95) = \text{mq } 1.191,45$ .

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di Euro 40,00 (quaranta virgola zero zero) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:  
 metriquadrati 1.191,45 x Euro/mq 40,00 = Euro 47.658,00 (euro quarantasettemilaseicentocinquattotto/00).

3. L'importo totale della monetizzazione e' stato versato dal lottizzante alla Tesoreria del Comune in data..... riconoscendo che l'importo e' congruamente commisurato alla utilità conseguita dalla lottizzante medesima in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

**ARTICOLO 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a euro 171.838,32 (centosettantunomilaottocentotrentotto/32), 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.

<b>PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA E.MATTEI</b>	
U.M.I. 2	
<b>QUADRO ECONOMICO</b>	
IMPORTO DEI LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	€ 146.498,00
IVA 10%	€ 14.649,80
	<b>€ 161.147,80</b>
SPESE TECNICHE PER PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI	€ 8.660,44
SPESE TECNICHE PER COLLAUDO	€ 2.030,08
	<b>€ 171.838,32</b>
<small>N.B. le spese tecniche sono comprensive di C.N.P.A.I.A. 4% E IVA 22%</small>	

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. .... emessa in data ..... da ..... per l'importo di Euro ..... (.....) con scadenza incondizionata fino al collaudo.

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

4. La garanzia puo' altresì essere ridotta, su richiesta della lottizzante, quando abbia assolto uno o piu' d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia e' 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 la lottizzante e' obbligata in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione e' operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessita' di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

4. Ancorche' la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa e' 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 nonche' gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorita' 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 18, comma 1, nonche' 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.

5. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sara' il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 13, comma 3. Qualora tale costo sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi della L.R. 12/2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni gia' autorizzate o comunque assentite.

#### ARTICOLO 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la stipula della presente convenzione la lottizzante puo' presentare domanda per ottenere i titoli abilitativi per l'edificazione in conformita' ai vigenti strumenti urbanistici nonche' al piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei titoli abilitativi, in qualunque forma ai sensi del comma 1, e' subordinata al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, con le modalita' e nella misura in vigore al momento del rilascio della concessione o della presentazione della denuncia di inizio attivita'.

3. Per le costruzioni assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 2, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale n. 12/2005, non sono dovuti in quanto gia' assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Per le costruzioni assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, e' sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 12, comma 5.

#### ARTICOLO 14 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 7, comma 10, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, e' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessita' di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione.
2. 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) edificazione a confine in base alla scrittura privata allegata alla presente lottizzazione;
  - b) 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;
  - c) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - d) 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;
  - e) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
  - f) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o piu' dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilita' dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 15, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto gia' realizzato.
4. Le variazioni non possono comportare, ne' espressamente ne' tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che cio' non dipenda da comportamenti del Comune.

#### ARTICOLO 15 - 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 attivita' sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di lottizzazione.
2. E' facolta' del Comune disporre affinche' tale conguaglio venga monetizzato ai sensi della legge regionale n. 12/2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione e' versato contemporaneamente al rilascio dell'atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attivita'.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore della lottizzante, non si procedera' ad alcuna restituzione da parte del Comune, ne' in termini di quantita' di area, ne' in termini di monetizzazione. Cio' sia in ragione della reversibilita' della nuova diversa destinazione sia per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonche' in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettivita' rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

#### ARTICOLO 16 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, la lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura della lottizzante e a spese della lottizzante 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.

## ARTICOLO 17 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard) previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune con l'atto di cui all'In Secondo Luogo.
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) cedute gratuitamente al Comune a titolo di standards, per metriquadrati 850,95
3. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto da..... approvato dall'Agenzia del Territorio di Cremona in data ..... al numero ....., come segue:
  - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di standards, mappale n. .... di metriquadrati ..... del foglio 5.
4. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitu' passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
5. La cessione delle aree e' fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprieta' pubblica attribuite con il piano di lottizzazione e con la convenzione; esso puo' rimuovere o modificare la destinazione e la proprieta' nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
6. La lottizzante si impegna, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora cio' 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.
7. 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, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, la lottizzante e' obbligata in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, puo' disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, la lottizzante procede alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

## ARTICOLO 18 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorche' gia' cedute formalmente al Comune, rimane a carico della lottizzante e suoi avente diritto per un tempo non definito, ai sensi dell'art.8 comma 10.

## ARTICOLO 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di lottizzazione e' composto da:
  - a) relazione tecnica illustrativa;
  - b) norme tecniche di attuazione;
  - c) schema di convenzione urbanistica;
  - d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
  - e) titolo di proprieta';
  - f) scrittura privata per edificazione a confine;
  - g) elaborati grafici urbanistici in n. 1 tavola con l'individuazione delle aree delle quali e' prevista la cessione gratuita al Comune;
  - h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali e' prevista la cessione.
2. Il progetto di piano di lottizzazione e' parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, 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.

## ARTICOLO 20 - 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 della lottizzante.

Le parti chiedono le agevolazioni fiscali (imposta fissa di registro ed esenzione dall'imposta ipotecaria) a norma art. 20 legge 10/1977 e art. 32 comma 2 D.P.R. 29.9.1973 N. 601.

## ARTICOLO 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. La lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.G.T.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, 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.

## IN SECONDO LUOGO

### PREMESSO

- che la Lottizzante Sigg./Società..... ha stipulato con il Comune di Bagnolo Cremasco con l'atto di cui all'In Primo Luogo convenzione urbanistica per Piano di Lottizzazione U.M.I. 2, obbligandosi a cedere gratuitamente al Comune, in adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima, la proprietà delle aree per le urbanizzazioni primarie e a standards;

- che si può ora procedere alla stipula del relativo atto di cessione gratuita;

### CIO' PREMESSO

convengono e stipulano quanto segue:

In adempimento degli obblighi assunti con la Convenzione citata in premessa, Lottizzante Sigg./Società....., come sopra rappresentata, cede e trasferisce a titolo gratuito, al "COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO", che, come sopra rappresentata, accetta, la piena proprietà del seguente immobile posto in Comune di BAGNOLO CREMASCO (CR):

striscia di area destinata per le urbanizzazioni primarie e a standards, censita nel Catasto Terreni in base al tipo di frazionamento Prot. N. .... approvato dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cremona- Territorio in data ....., al foglio 5 (cinque) con il mappale n. ....(.....),

CONFINI: .....

Salvo maggiori indicazioni e come in fatto.

Il sopra descritto immobile è ceduto e accettato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, ragioni e diritti, accessioni, pertinenze e servitù inerenti, libero da vincoli di affitto ed in regola con il pagamento di imposte e tasse.

La Lottizzante Sigg./Società cedente, come sopra rappresentata dichiara che quanto in oggetto è di sua piena proprietà e disponibilità per giusti titoli e, precisamente, per acquisto fattone, per maggiore consistenza, con l'atto di compravendita in data ..... N. .... Rep., registrato a ..... il ..... n. .... Serie .....T e trascritto a ..... il ..... nn. ....; lo assicura libero da pesi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali in genere, privilegi (anche di natura fiscale) e vincoli di qualsiasi natura, e promette le garanzie di legge per i casi di evizione e di molestia e rinuncia a ogni diritto di ipoteca legale.

In relazione all'art. 30 del DPR 6.6.2001 n. 380 e successive modificazioni, la Lottizzante Sigg./Società cedente come sopra rappresentata dichiara che non sono intervenute variazioni negli

strumenti urbanistici comunali dopo il rilascio del certificato di destinazione urbanistica in data .....  
Prot. Comunale N. ...., che in originale, si allega a quest'atto sotto la lettera E.

Gli effetti giuridici di quest'atto si producono da oggi per tutte le conseguenze utili ed onerose.

Trattandosi di cessione gratuita in esecuzione degli obblighi derivanti dalla Convenzione di cui in premessa, ai soli fini del Repertorio Notarile le parti dichiarano di attribuire alle aree in oggetto il valore complessivo di Euro

Le spese del presente atto sono a carico della Società attuatrice/cedente che chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte di trascrizione e catastale a norma dell'art. 32 comma 2 DPR 29.9.1973 n. 601, trattandosi di cessione gratuita di aree a favore di Comune in adempimento di obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica di cui in premessa e tutte le altre agevolazioni previste dalla legge 3.6.1949 n. 589 per le opere pubbliche degli Enti locali.