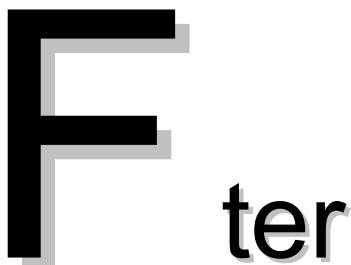


COMUNE DI CASSINA RIZZARDI

Provincia di Como

PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

- Ambito di trasformazione AT04 -



SCHEMA DI CONVENZIONE

ADOZIONE: delibera di G.C. n..... del.....

APPROVAZIONE: delibera di G.C. n..... del.....

Il Progettista

I Proponenti

.....

.....

.....

.....

D A T A: ottobre 2018

.....

**CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE
DENOMINATO AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT04"**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ (_____), il giorno _____ (_____) del mese di _____,
In Cassina Rizzardi, in una sala della sede del Comune di Cassina Rizzardi, in Via Vittorio Emanuele n. 121.
Avanti a me, dottor _____, Notaio residente in Como, iscritto al Collegio Notarile di Como,
sono personalmente comparsi:

- 1) _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, domiciliato per la carica in Cassina Rizzardi, Via Vittorio Emanuele n.121, presso il locale Municipio, che dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del "COMUNE DI CASSINA RIZZARDI" con sede in Cassina Rizzardi, Via Vittorio Emanuele n.121, codice fiscale: 00544790132, nel prosieguo del presente atto chiamato più semplicemente "Comune", nella sua qualità di Responsabile Servizio Edilizia Privata e Urbanistica, confermato a tale carica dal Sindaco del Comune di Cassina Rizzardi con decreto in data _____ protocollo n. _____, provvedimento che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale;
- 2)
- Sig. BIESUZ FEDERICO, nato a Como il 03 settembre 1960, C.F. BSZFRC60P03C933K, residente a Cassina Rizzardi (CO) in Via Innocenzo XI n. 36, che dichiara di essere libero/coniugato/a in regime di _____,
 - Sig.ra BIESUZ MARCELLA, nata a Como il 23 aprile 1965, C.F. BSZMCL65D63C933M, residente a Cassina Rizzardi (CO) in Via Innocenzo XI n. 36, che dichiara di essere libero/coniugato/a in regime di _____,
 - Sig.ra CASARIN MARIA, nata a Trebaseleghe (PD) il 03 marzo 1926, C.F. CSRMRA26C43L349R, residente a Cassina Rizzardi (CO) in Via Innocenzo XI n. 36, che dichiara di essere libero/coniugato/a in regime di _____,
 - Sig.ra NEGRINI PRIMINA, nata a Cirimido (CO) il 18 dicembre 1946, C.F. NGRPMN46T58C724H, residente a Cassina Rizzardi (CO) in Via Giberto Introzzi n. 282, che dichiara di essere libero/coniugato/a in regime di _____,

in qualità di "attuatori";

Detti comparenti,

premesso

- che il Comune di Cassina Rizzardi è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 11.12.2012 pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia n.12 del 20.03.2013;
- che il Comune di Cassina Rizzardi con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 20/03/2018 ha prorogato la validità del Documento di Piano del P.G.T. ai sensi della L.R. 31/2014 così come modificata dalla L.R. 16/2017;

- che le persone fisiche e giuridiche qui comparse - denominate nel prosieguo "Lottizzanti" - sono proprietari delle aree site a Cassina Rizzardi - Via Campagnola / Via Giberto Introzzi - come segue:
 - A) Sig. BIESUZ FEDERICO, proprietario per 500/1000 del terreno sito in Comune di Cassina Rizzardi e censito in Catasto Terreni al fg.9(logico 9) con il mappale n°: 3811 provenienza: _____
 - B) Sig.ra BIESUZ MARCELLA, proprietario per 500/1000 del terreno sito in Comune di Cassina Rizzardi e censito in Catasto Terreni al fg.9(logico 9) con il mappale n°: 3811 provenienza: _____
 - C) Sig.ra CASARIN MARIA, usufruttuario parziale del terreno sito in Comune di Cassina Rizzardi e censito in Catasto Terreni al fg.9(logico 9) con il mappale n°: 3811 provenienza: _____
 - D) Sig.ra NEGRINI PRIMINA, proprietario per 1000/1000 del terreno sito in Comune di Cassina Rizzardi e censito in Catasto Terreni al fg.9(logico 9) con il mappale n°: 1945 provenienza: _____
- che le previsioni urbanistiche del P.G.T. stabiliscono l'edificabilità delle sopraccitate aree mediante la predisposizione di un Piano Attuativo (Lottizzazione) identificato nelle tavole di P.G.T. come Ambito di Trasformazione AMB04 / AT04;
- che i Lottizzanti hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio mediante la predisposizione di un Piano di Lottizzazione;
- che la superficie catastale complessiva dei mappali interessati dal P.A. è pari a mq 4.914 di cui mq 4.240 interni alla perimetrazione del P.A. (vedi tabella di cui all'allegato "C ter-Relazione Tecnica");
- che la superficie territoriale rilevata del Piano Attuativo risulta essere pari a mq 4.952,26 (vedi tabella di cui all'allegato "C ter-Relazione Tecnica" e Tav. n. 7 - "STATO DI FATTO/PROGETTO - rilievo aree - calcolo e attribuzione delle volumetrie",) e quindi inferiore di mq 32,96 rispetto a quanto indicato nella scheda d'ambito del Documento di Piano;
- che il Piano di Governo del Territorio prevede per il P.A. "AT04" una superficie territoriale di mq 4.985,22, un'edificabilità pari a mc 1.994,10, standard urbanistico per parcheggi e spazi di manovra per mq 1.075,52 (vedi dati riportati nella scheda d'ambito del Documento di Piano);
- che il progetto di lottizzazione presentato prevede una superficie fondiaria pari a mq 3.760,54;
- che il progetto di lottizzazione presentato prevede l'edificazione di un volume urbanistico complessivo pari a mc. 1.980,90 (mc millecentocentottanta virgola novanta) (vedi tabella di cui all'allegato "C ter-Relazione Tecnica") per residenza in conformità alle prescrizioni:
 - del Piano di Governo del Territorio,
 - del Regolamento Edilizio,
 - del Regolamento Locale d'Igiene della Provincia di Como;
- che pertanto, in relazione all'edificabilità, alle previsioni del P.G.T., le aree da cedere al Comune, per allargamento stradale di via Introzzi nonché per standard urbanistici (nuovo parcheggio pubblico), sono pari complessivi a mq. 1.191,72 (millecentonovantuno virgola settantadue), di cui mq 1.088,62 per parcheggio pubblico e mq 103,10 per allargamento stradale;

- che i Lottizzanti hanno dato l'incarico per la predisposizione del progetto del Piano di Lottizzazione P.A. "AT04" all'ARCHITETTO GUALTIERO LURASCHI con studio a Bulgarograsso (CO) in via Giacomo Puccini n.6, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Como al n. A2080;
- che in data _____ l'ufficio tecnico comunale ha richiesto parere ai soggetti delle reti tecnologiche pubbliche relativamente alle nuove reti previste nel progetto di lottizzazione i quali hanno espresso il seguente parere _____ o silenzio assenso;
- che i progetti esecutivi delle reti tecnologici pubbliche saranno trasmessi dall'ufficio tecnico comunale agli enti di competenza prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire, per l'acquisizione del parere di competenza e/o convocazione di conferenza di servizi ai sensi del D.Lgs. 241/90 e s.m.i.;
- che il Commissario Prefettizio con i poteri della Giunta Comunale ha adottato il Piano di Lottizzazione P.A. "AT04" e lo schema della presente Convenzione con delibera n._____ del _____ regolarmente esecutiva;
- che il Piano di Lottizzazione P.A. "AT04" è stato pubblicato dal _____ per 15 giorni consecutivi;
- che nei successivi 15 giorni non sono/sono intervenute osservazioni/opposizioni nei termini di legge;
- che il Commissario Prefettizio con i poteri della Giunta Comunale ha approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione P.A. "AT04" e lo schema della presente Convenzione con delibera n._____ regolarmente esecutiva;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n.33 del 30/03/2018 ha approvato l'entità e le modalità di applicazione degli oneri di urbanizzazione negli ambiti di trasformazione;
- che i Lottizzanti dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di promuovere, ad iniziativa dei Lottizzanti, l'attuazione delle previsioni del P.G.T. relativa alla zona in oggetto;

considerato

- che la presente Convenzione, redatta ai sensi dell'art.46 della legge regionale 12/2005 e s.m.i., e il Piano Attuativo "AT04" sono conformi alle previsioni urbanistiche del vigente P.G.T.;
- che sul comparto soggetto a Piano Attuativo non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistici, storico-architettonici, sismici o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino allo sviluppo del piano attuativo;

vista la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 9 della legge 190/2012 (legge anticorruzione);

visto l'art.14 della L.R. 12/2005,

tutto ciò premesso e considerato convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alla normativa urbanistica vigente e adottata, nonché alle norme di cui alla presente Convenzione ed ai seguenti elaborati tecnici e tecnico-amministrativi approvati con deliberazione della Giunta Comunale n° _____ e depositati agli atti dell'Ufficio di Segreteria del Comune di Cassina Rizzardi:

- Tav. 0 - STATO DI FATTO/PROGETTO: planivolumetrico - estratti: mappa catastale e P.G.T.
- Tav. 1 - STATO DI FATTO: rilievo plani-altimetrico
- Tav. 2 - STATO DI FATTO: profili altimetrici
- Tav. 3 bis - STATO DI PROGETTO: planimetria generale
- Tav. 4 - STATO DI PROGETTO: profili altimetrici
- Tav. 5 bis - STATO DI FATTO/PROGETTO: reti tecnologiche
- Tav. 6 bis - STATO DI PROGETTO: planimetria parcheggio in cessione e strada di accesso - dettaglio costruttivo
- Tav. 7 - STATO DI FATTO/PROGETTO: rilievo aree - calcolo e attribuzioni delle volumetrie
- Allegato A - rilievo fotografico
- Allegato B - inquadramento generale
- Allegato C ter - relazione tecnica
- Allegato D bis - norme tecniche d'attuazione - repertorio edilizio e piano del colore
- Allegato E bis - computo metrico estimativo
- Allegato F ter - schema di Convenzione

Le norme della presente Convenzione e relativi allegati riguardanti:

- la superficie territoriale e la superficie fondiaria,
 - la superficie coperta massima,
 - la capacità edificatoria massima,
 - le aree da cedere al Comune,
 - le condizioni e prescrizioni finanziarie,
 - la tipologia delle opere di urbanizzazione da eseguire e i tempi di esecuzione,
 - la durata della Convenzione,
- sono vincolanti mentre le restanti previsioni sono da intendersi indicative e modificabili nel rispetto dell'Art. 14 comma 12 della legge regionale 12/2005 e s.m.i.

Art. 3 - Arene per servizi (standard urbanistici) e ampliamento stradale

I Lottizzanti, i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo si impegnano a cedere le seguenti aree all'interno del perimetro di lottizzazione indicate nelle planimetrie depositate negli Uffici Comunali in scala 1:500 alla Tav. n. 7 - "STATO DI FATTO/PROGETTO - rilievo aree - calcolo e attribuzione delle volumetrie":

- mq. 103,10 per ampliamento stradale di Via Introzzi;
- mq. 1.088,62, per standard urbanistici (nuovo parcheggio pubblico).

Le aree per standard urbanistici (nuovo parcheggio pubblico) e ampliamento stradale di cui sopra sono cedute in forma gratuita al Comune di Cassina Rizzardi a richiesta di quest'ultimo e comunque non

oltre 30 giorni dal collaudo delle opere (o dalla stesura del verbale di consegna dei lavori redatto dal Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione, in conformità al successivo art. 11) e non oltre il termine di cui all'art. 10 (8 anni); precisamente i Lottizzanti come sopra, o loro successori o aventi causa a qualunque titolo, cedono gratuitamente al Comune di Cassina Rizzardi, ai sensi della presente Convenzione:

1. l'area destinata a standard urbanistici (nuovo parcheggio pubblico) prevista dal P.G.T., individuata in colore verde (sigla Sp1) nella Tav. n. 7 - "STATO DI FATTO/PROGETTO - rilievo aree - calcolo e attribuzione delle volumetrie";
2. l'area destinata ad ampliamento stradale prevista dal P.G.T., individuata in colore grigio (sigla As1) e in colore rosa (sigla As2) nella Tav. n. 7 - "STATO DI FATTO/PROGETTO - rilievo aree - calcolo e attribuzione delle volumetrie";

che saranno identificate mediante frazionamento catastale da eseguire prima della cessione, a cura e spese degli attuatori.

I Lottizzanti garantiscono la piena ed esclusiva proprietà delle aree cedute e asservite, nonché l'assenza di ipoteche, servitù, affittanze, vincoli, oneri pregressi, od altri elementi limitativi della proprietà, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Si prende atto che sulla porzione del mappale n° 3811 fg.9 destinata a parcheggio pubblico di futura cessione e su porzione del mappale 2790 è costituita servitù per eventuale passaggio di tubazione fognaria privata e altri sottoservizi privati a servizio del mappale n° 1541 fg. 9, così come meglio identificata nella Tav n.5 bis - "STATO DI FATTO/PROGETTO: reti tecnologiche".

Il tracciato planimetrico dei sottoservizi privati oggetto della servitù (e conseguentemente l'effettivo sedime della stessa) sarà riportato negli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria, nonché individuato puntualmente negli elaborati grafici as-built redatti ad ultimazione delle opere di urbanizzazione stesse.

Si precisa sin d'ora che tutti gli interventi relativi a dette reti private restano a totale carico dei proprietari delle reti medesime così come le eventuali manomissioni del suolo pubblico. I proprietari delle suddette reti private si impegnano a trasferire tale obbligo ai successivi aventi causa.

Inoltre, il Comune autorizza fin d'ora l'utilizzazione delle aree interne al piano di lottizzazione, qualora già cedute, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di pertinenza dell'intervento, a carico dei Lottizzanti, e per la realizzazione dei sottoservizi privati di cui sopra.

Il Comune autorizza altresì l'utilizzazione dell'area di cui al mappale 2790 di proprietà comunale, corrispondente al tracciato viario di accesso al comparto (Via Campagnola), al fine di consentire l'esecuzione degli interventi individuati negli elaborati del piano attuativo.

Art. 4 - Oneri di urbanizzazione

I Lottizzanti si assumono a carico gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria che sono previsti nella misura di:

- € 10.597,82(diecimilacinquecentonovantasette/82) pari a 5,35 €/mc x 1.980,90 mc, valutati sulla volumetria del P.A. senza considerare l'eventuale utilizzo dell'incremento volumetrico premiale previsto dalla scheda d'ambito;

oltre a:

- € 1.589,70(millecinquecentottantanove/70) pari a 5,35 e/mc x 297,14 mc, valutati sull'eventuale incremento volumetrico premiale massimo previsto dalla scheda d'ambito.

Da calcolarsi comunque in base al volume effettivamente licenziato e al parametro tabellare vigente all'atto di rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi.

I Lottizzanti si assumono a carico gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria che sono previsti nella misura di:

- € 14.480,38 (quattordicimilaquattrocentottanta/38) pari a 7,31 €/mc x 1.980,90 mc, valutati sulla volumetria del P.A. senza considerare l'eventuale utilizzo dell'incremento volumetrico premiale previsto dalla scheda d'ambito;

oltre a:

- € 2.172,09(duemilacentosettantadue/09) pari a 7,31 €/mc x 297,14 mc, valutati sull'eventuale incremento volumetrico premiale massimo previsto dalla scheda d'ambito.

Da calcolarsi comunque in base al volume effettivamente licenziato e al parametro tabellare vigente all'atto di rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi.

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. , l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non verrà versato in conseguenza di quanto previsto ai successivi articoli 6 e 7, essendo l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria, che i Lottizzanti si impegnano ad eseguire, superiore all'importo degli OO.UU. primaria e secondaria richiesti, eventualmente comprensivi dell'incremento volumetrico premiale previsto dalla scheda d'ambito.

Art. 5 - Contributo sul Costo di Costruzione e integrazione sul Contributo di Costruzione.

I Lottizzanti si impegnano a versare al Comune, al momento del rilascio del Permesso di Costruire, il Contributo sul Costo di Costruzione di cui all'art.48 della L.R. 12/2005, maggiorato dall'aliquota di cui all'art.5 comma 10 della L.R. 31/2014 (delibera G.C. n°21 del 17/02/2015) da calcolarsi comunque in base al progetto licenziato ed alle tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

I Lottizzanti si impegnano inoltre a versare al Comune, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, la maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.43 comma 2 bis della L.R.12/2005 nella percentuale stabilita dagli organi preposti al momento del rilascio del titolo edilizio.

Art. 6 - Rivalutazione oneri concessori

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione, di cui agli articoli 4) e 5) verranno rivalutati qualora vengano aumentati a seguito di deliberazione comunale, o di altra normativa; nel caso in cui l'aggiornamento degli oneri concessori comporti una quantificazione superiore alle opere di urbanizzazione da eseguirsi, deve essere versato al Comune, al momento del rilascio del singolo Permesso di Costruire, la differenza a conguaglio.

Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non risultasse interamente assorbito dalle opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti, si procederà a scomputare dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria il valore delle opere di urbanizzazione corrispondenti, rimanendo a carico dei lottizzanti il pagamento al Comune dell'importo risultante dalla differenza tra gli oneri dovuti e i lavori di urbanizzazione primaria eseguiti o da eseguire.

Dopo la scadenza della presente Convenzione, per i lotti rimasti inedificati, gli oneri di urbanizzazione verranno quantificati considerando gli oneri di urbanizzazione vigenti al momento della richiesta del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo; dall'importo risultante verrà quindi dedotta la somma calcolata considerando gli importi delle urbanizzazioni realizzate sulla base della presente Convenzione. La differenza ottenuta dovrà essere versata, per il rilascio del Permesso di Costruire, con le modalità previste dalle norme vigenti. Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione, verrà pagato secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo.

Art. 7 - Esecuzione opere di urbanizzazione

I Lottizzanti in relazione al disposto degli art. 45 e 46 della legge regionale 12/2005 e dell'art. 28 della Legge 17.8.1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare congiuntamente, in ragione delle quote millesimali di cui alle tabelle allegate all'elaborato "C ter-Relazione Tecnica", le seguenti opere di Urbanizzazione Primaria, per un importo complessivo stimato in netto € 125.450,00 (centoventicinquequattrocentocinquanta/00) e meglio specificate nelle tavole e computo metrico estimativo allegato, e precisamente:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

A. - realizzazione di parcheggio pubblico - realizzazione di nuovo marciapiede - riqualificazione del sedime stradale di accesso al comparto (Via Campagnola)	76.348,56 €
B. realizzazione delle reti pubbliche di sottoservizi (rete fognaria, rete smaltimento acque meteoriche, rete acquedotto, rete telefonica, rete gas, illuminazione pubblica)	49.101,44 €

TOTALE	125.450,00
---------------	-------------------

NB: con riferimento all'ampliamento stradale di Via Introzzi non è prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria a carico degli attuatori.

Gli Attuatori eseguiranno comunque tutte le opere di cui sopra anche nel caso gli importi finali dovessero risultare superiori ai complessivi importi sopra determinati senza necessità di conguaglio positivo a carico del Comune.

Qualora gli enti erogatori dei servizi pubblici chiedessero in fase di progettazione esecutiva la realizzazione di ulteriori opere integrative e funzionali a quanto previsto nel progetto, i lottizzanti si faranno carico della loro realizzazione.

I soggetti attuatori sono edotti che eventuali opere di urbanizzazione primaria non previste dal suddetto prospetto ma resesi necessarie per gli interventi edilizi saranno a loro totale carico, così dicasi per l'IVA.

Per le opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo oneri, l'attuatore è tenuto all'applicazione delle norme della art. 36 comma 4 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50. Non è previsto l'appalto di opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 8 - Garanzia

I Lottizzanti, in relazione al disposto degli art. 45 e 46 della legge regionale n° 12/2005 e dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n.1150 costituiranno pro-quota all'atto della stipula della presente Convenzione una cauzione presso la Tesoreria Comunale per un totale di € _____ (_____) a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di quanto previsto nella presente Convenzione, compresa la piena esecuzione dei lavori e delle opere di urbanizzazione oggetto del piano di lottizzazione, con riferimento a quelle scomputate dagli oneri di urbanizzazione, nonché della manutenzione delle opere e lavori medesimi sino a quando non verranno assunti a carico del Comune; tale cauzione verrà ridotta, su richiesta dei lottizzanti, a seguito dell'esecuzione di lotti funzionali o comunque ad avvenuto collaudo delle opere, fino ad un importo corrispondente al 90% dei lavori eseguiti e sarà svincolata dopo che sarà stato accertato il totale ed esatto adempimento di quanto previsto nella presente Convenzione e comunque dopo 360 giorni dal collaudo positivo dei lavori quale garanzia stessa dei lavori eseguiti.

La cauzione dovrà in ogni caso garantire le opere non attuate. Detta cauzione viene prestata mediante le seguenti polizze fideiussorie, che il rappresentante del Comune ritira:

Le garanzie in oggetto sono costituite da fidejussioni bancarie o polizze assicurative a prima richiesta, rilasciate da primario istituto di credito o assicurativo, che prevedano la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del garantito, di cui all'art. 1944 del codice civile, e alla possibilità di opporre eccezioni ai sensi dell'art. 1945 del codice civile, così da attribuire al Comune di Cassina Rizzardi la facoltà di escutere la garanzia a prima richiesta, rinunciando il soggetto attuatore a sollevare ogni e qualsiasi eccezione possa impedire o ritardarne l'escusione diretta da parte del Comune. Le fidejussioni hanno durata annuale, e prevedono il tacito rinnovo per anno.

In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto di piano attuativo, le garanzie già prestate dagli attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Nell'ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i Lottizzanti autorizzano sin d'ora il Comune di Cassina Rizzardi a disporre della cauzione nel modo più ampio.

Art. 9 - Autorizzazioni e controlli

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei Lottizzanti e da questi direttamente eseguite, di cui all'art. 7 del presente atto, dovrà essere richiesto il relativo Permesso di Costruire, prima dell'inizio lavori, completo dei progetti esecutivi delle reti tecnologiche secondo le prescrizioni impartite dagli enti erogatori dei vari servizi (fognatura, elettrodotto, metanodotto, acquedotto, telecomunicazioni); progetti esecutivi che verranno trasmessi dall'ufficio tecnico comunale ai vari enti erogatori che potranno esprimere la loro conformità alle disposizioni a suo tempo impartite entro 30 gg dall'invio, qualora non già precedentemente espressa.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi, eventualmente anche effettuato in corso d'opera, è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o ad un Tecnico all'uopo delegato dal Comune, il cui onere rimane a carico dei lottizzanti.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere e servizi in sostituzione dei Lottizzanti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, qualora essi non vi abbiano provveduto tempestivamente, secondo i termini stabiliti nel successivo art.10, ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

Art. 10 - Programmazione dei lavori

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strada di accesso e parcheggio pubblico, comprensivi dei servizi tecnologici) dovrà essere ultimata entro il termine di 8 anni dalla data di definitiva approvazione del Piano Attuativo da parte della Pubblica Amministrazione e comunque prima della presentazione della SCIA per l'agibilità del primo immobile ultimato.

Le opere di urbanizzazione dovranno avere le caratteristiche contenute nelle allegate tavole:

- Tav. 5 bis - STATO DI FATTO/PROGETTO: reti tecnologiche;
 - Tav. 6 bis - STATO DI PROGETTO: planimetria parcheggio in cessione e strada di accesso - dettaglio costruttivo;
- quali parti integranti e sostanziali della presente Convenzione, nonché recepire le eventuali prescrizioni dei vari enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi (fognatura, elettrodotto, metanodotto, acquedotto, telecomunicazioni).

Gli Attuatori potranno richiedere il Permesso di Costruire, o altro titolo abilitativo, per la realizzazione degli edifici sui singoli lotti successivamente alla firma della presente convenzione ed all'ottenimento del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'art. 7.

Art.11 - Consegnna urbanizzazioni COLLAUDO

Gli impianti e tutti i servizi elencati all'art.7 del presente atto, passeranno gratuitamente in proprietà al Comune, a seguito di sua richiesta, per l'esistenza di necessità di interesse collettivo, a norma di legge, anche prima della loro ultimazione ovvero quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Comunque il Comune prenderà in carico le opere e i servizi entro 30 giorni dal collaudo favorevole.

Il collaudo dovrà essere eseguito dal Tecnico nominato dal Comune entro 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori relativa al Permesso di Costruire inherente i lavori stessi. Qualora entro tale termine non avvenisse il collaudo, gli attuatori procederanno alla consegna dei lavori al Comune con apposito verbale redatto dal Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione, completo di tutte le certificazioni di legge.

Con la consegna delle opere viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute in proprietà al Comune di Cassina Rizzardi; sino a che ciò non avviene, sarà obbligo dei Lottizzanti curare le suddette manutenzioni.

Art.12 - Trasferimento di proprietà

Qualora i Lottizzanti procedano all'alienazione delle aree oggetto di lottizzazione, dovranno trasmettere agli aventi causa dei singoli lotti gli oneri e gli obblighi contenuti nella presente Convenzione stipulata con il Comune, qualora ad essi non avessero già adempiuto.

Sia nell'ipotesi di alienazione dei singoli lotti o di porzione di essi, sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione, i successori agli attuali Lottizzanti o aventi causa a

qualsiasi titolo, resteranno comunque responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

Art. 13 - Permessi di Costruire -

Dopo la firma della presente Convenzione e successivamente all'ottenimento del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 7, i soggetti attuatori possono presentare il progetto delle edificande costruzioni, per ottenere il Permesso di Costruire o titolo equivalente.

L'area di pertinenza dei fabbricati erigendi è vincolata dalla presente Convenzione alla relativa edificazione, in modo da non poter essere più utilizzata ai fini edificatori, anche in caso di successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, fatte salve eventuali successive variazioni dello strumento urbanistico generale.

E' possibile, all'interno del Piano di Lottizzazione, il trasferimento integrale o parziale di volumi e/o superficie coperta tra lotti anche non contermini, per mezzo di atto pubblico da redigersi tra i soli interessati e da trascriversi a norma di legge presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio e le norme della presente Convenzione, solo qualora intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico sovracomunali che dovranno essere opportunamente motivati e preventivamente comunicati per raccomandata ai soggetti attuatori, fermo restando la corresponsione dei danni diretti ed indiretti subiti dagli attuatori del piano.

Sono ammesse le varianti previste dall'art.14 comma 12 della L.R. n°12 del 11/03/2005.

Art. 14 - Durata

La presente Convenzione deve essere stipulata dai Lottizzanti, a pena di decadenza, entro 12 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del Piano Attuativo.

La presente Convenzione ha durata di dieci anni con decorrenza dalla data della definitiva approvazione del Piano Attuativo da parte della Pubblica Amministrazione e più precisamente dal _____.

Alla scadenza del decimo anno la presente Convenzione perderà ogni efficacia e potrà, a discrezione del Comune, essere sostituita con altra che disciplini le modalità, i tempi, gli oneri dell'eventuale completamento, anche parziale, delle opere non ultimate.

Nel caso in cui non venisse approvata tale nuova Convenzione, resta inteso che l'Amministrazione Comunale procederà in danno dei Lottizzanti e, avvalendosi in tutto od in parte della cauzione, procederà all'esecuzione delle opere di urbanizzazione a completamento del progetto sottoscritto di cui all'art.7.

Ai lotti inedificati totalmente o parzialmente alla scadenza della Convenzione, al completamento delle urbanizzazioni convenzionate e collaudate si applicheranno gli indici e i parametri descritti negli ambiti entro cui ricadono in conformità a quanto disposto dall'art. 3.1 delle Norme Attuative del Piano delle Regole.

Art. 15 - Trascrizioni e spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, ivi compresi gli oneri per il frazionamento e la cessione delle aree, saranno a totale carico dei Lottizzanti.

Gli atti di cessione delle aree e di stipula della presente Convenzione saranno redatti da Pubblico Ufficiale rogante designato dai Lottizzanti, che dovrà però essere territorialmente competente per la stipula presso la sede Municipale del Comune di Cassina Rizzardi, dove gli stessi dovranno avere luogo.

I Lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere loro in dipendenza della presente Convenzione ed all'uopo sollevano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.