

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

a cura

dell'Area Contollo del Territorio

**EDILIZIA PRIVATA
AMBIENTE
URBANISTICA**

del



**Comune di Pandino
Provincia di Cremona**

Via Castello 15 - 26025 - Pandino
Tel. 0373973308-328

ediliziaprivata@comune.pandino.cr.it
www.comune.pandino.cr.it

C.R.12 Pandino Est

BOZZA DI CONVENZIONE CONTRODEDOTTA

Prot. 13522/2012

Elena Zaniboni
I Tecnici

APPROVATO CON DELIBERAZIONE

GIUNTA COMUNALE N. 58

CONSIGLIO COMUNALE

DEL 22/8/2012



Repertorio Numero

Raccolta Numero

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
DENOMINATO "COMPARTO 12"**

REPUBBLICA ITALIANA

In Pandino nel mio studio sito in .

Avanti a me _____ in Pandino e Spino D'Adda iscritto presso il
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____
ed alla presenza dei testimoni

-----;

sono presenti:

_____, nata a _____ il _____, domiciliata a _____, codice
fiscale _____, in nome e per conto della Cooperativa edilizia

nel presente atto denominati semplicemente "Attuanti"

TONETTI TERSILIO, nato a Pieve Fissiraga (LO) il 14 luglio 1956,
domiciliato per la carica presso il Municipio di Pandino, architetto , la quale
interviene al presente atto in qualità di Responsabile dell' Area Edilizia
Privata e Urbanistica per conto ed in rappresentanza del
COMUNE DI PANDINO, con sede in Pandino (CR), Via Castello n. 15,
numero Codice Fiscale e Partita Iva 00135350197, che qui interviene in
nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art.3, comma 2, del
decreto legislativo 3 febbraio 1993 n.29 e dell'articolo 109 comma 2 del
D.Lgs. 267 del 2000, e successive modificazioni, allo scopo autorizzata
con Decreto Sindacale n. del .

nel presente atto denominato semplicemente "Comune"

Parti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali

PREMESSO

- che _____ é proprietaria dei seguenti immobili:

in comune di **Pandino**

appezzamenti di terreno distinto all'Ufficio Tecnico Erariale di CR Catasto

Terreni come segue:

CONFINI E SERVITU'

PROVENIENZA

- che i sopraindicati intervenuti proprietari attuanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- che i sopraindicati intervenuti proprietari attuanti agiscono in nome e per conto della cooperativa edilizia _____ senza scopo di lucro che come tale possiede i requisiti richiesti dalle disposizioni del piano per l'attuazione dello stesso, punto 3 delle linee guida e norme di attuazione;
- che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq _____ e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazioni di Consiglio Comune _____, sono classificate come segue: _____, con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato "Comparto 12" ; gli attuanti intendono procedere all'attuazione di quanto approvato con le deliberazioni di seguito richiamate procedendo alla stipula della presente convenzione;
- che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- che con la deliberazione del Consiglio comunale n.____ in data _____, esecutiva, veniva adottato il Piano urbanistico comparto residenziale 12;
- che l'avviso di deposito della delibera di adozione di cui sopra, è stato pubblicato nelle forme di legge, all'albo pretorio del Comune dal _____ al _____, senza che siano pervenute osservazioni nei termini previsti, come da attestazione rilasciata dal Comune di Pandino in data _____;
- che con la deliberazione del Consiglio comunale n.____ in data _____, esecutiva, è stato approvato definitivamente il Piano urbanistico comparto residenziale 12, di seguito "Piano";
- che il Consiglio Comunale con la citata deliberazione di adozione ha approvato lo schema di convenzione;
- i firmatari della presente convenzione, ciascuno per quanto di propria spettanza, dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni ivi contenuti;

TUTTO CIÒ PREMESSO
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE E CONTENUTI DEL PIANO

1. Gli attuanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

2. Gli attuanti si impegnano a dare esecuzione al piano di cui in premessa, realizzando le opere di urbanizzazione nei termini in appresso stabiliti e richiedendo, nei termini di dieci anni dall'approvazione definitiva del piano da parte del Consiglio Comunale, i titoli edilizi per tutti gli edifici previsti.

L'attuazione del piano dovrà avvenire in conformità agli specifici titoli edilizi, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte del suddetto piano, dello Strumento Urbanistico Generale e del Regolamento Edilizio vigenti nel Comune di Pandino e delle leggi nazionali e regionali in materia.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Gli attuanti sono obbligati in solido per sé e per loro 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 dagli attuanti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dagli attuanti 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 allo stessa.

ART. 3 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del Piano, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a

prescindere dalla data della formale stipula della convenzione che dovrà comunque avvenire entro sei mesi.

2. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima o contestualmente al rilascio del primo titolo edilizio, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto di area interessato. Nessun titolo edilizio può essere rilasciato se in fregio al lotto sul quale sia prevista l'edificazione non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

3. 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.

4. Le opere di urbanizzazione relative alla struttura polifunzionale devono essere ultimate entro il termine massimo di **ventiquattro mesi** dalla data di approvazione definitiva del Piano; le rimanenti opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro il termine massimo di **trentasei mesi** dalla data di approvazione definitiva del Piano;

5. La cessione delle opere di urbanizzazione realizzate dagli attuanti, in forma gratuita al Comune, avviene in seguito ad esito favorevole del collaudo tecnico amministrativo.

6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di **10 (dieci) anni** dalla data di approvazione definitiva del Piano.

ART. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Gli attuanti si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente, ai sensi dell'art. 46 della legge regionale n.12/2005 e del D.P.R. 380/2001 e con le modalità previste dalle disposizioni vigenti in materia, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, le seguenti opere di urbanizzazione:

- ciclopedonale in lato Sud e Ovest del comparto di collegamento della rete esistente tra via Galilei e Via L. da Vinci;
- sistemazione esterna della struttura polifunzionale con, area verde, piazzetta gioco, illuminazione;
- completamento segnaletica parcheggio pubblico esistente;
- illuminazione pubblica tratto ciclopedonale sprovvisto e parcheggio pubblico esistente;

il tutto comprensivo delle reti tecnologiche utili a collegare le strade interne private alle reti esistenti; le opere sopra descritte sono evidenziate nelle tavole 2-3-4, l'importo non definitivo da verificare in sede di approvazione

del progetto esecutivo e dei computi metrici estimativi ammonta ad € 135.000,00.

Gli oneri di urbanizzazione primaria, in base alle tariffe attualmente in vigore risultano così determinati:

volume previsto mc. _____ x €/mc. 11,24 = € _____

Gli attuanti verseranno al momento del rilascio dei singoli titoli edilizi le somme in differenza tra l'importo dovuto al momento del rilascio dei singoli titoli edilizi e l'importo delle opere realizzate così come derivanti da computi metrici allegati al progetto esecutivo approvato dagli organi comunali competenti, qualora quest'ultimo ammontare risultasse inferiore al contributo di costruzione dovuto per oneri di urbanizzazione primaria.

Restano estranee al regime convenzionale relativo alle opere di urbanizzazione tutte le opere interne al piano e gli allacciamenti ai pubblici servizi. Quest'ultime dovranno essere realizzate in conformità ai titoli edilizi, al Piano di Governo del Territorio e al Regolamento Edilizio vigenti.

2. Per le opere di urbanizzazione primarie, opere da realizzarsi a scomputo, si adotteranno le modalità previste dalle disposizioni vigenti.

3. Tali opere, saranno eseguite dagli attuanti a propria cura e spese in conformità al progetto definitivo ed esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni.

4. Le spese tecniche per la redazione dei progetti di cui al precedente comma, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione e a carico degli attuanti.

5. Gli attuanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come indicate sugli elaborati del progetto di Piano e nei successivi progetti definitivi ed esecutivi approvati ai sensi del precedente comma 2, descritte al punto 1..

6. 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 D.Lgs. 152/2006, nonché delle altre norme da questo richiamate.

ART. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVA

1. Per le opere di urbanizzazione secondaria, opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, del costo di costruzione e dello standard di qualità aggiuntiva, si adotteranno le modalità previste dagli art.li n. 32 comma 1 lettera g) e n. 122 comma 8 del D. Lgs 163/2006, i quali prevedono che i titolari del permesso di costruzione, per gli importi sotto soglia, debbano procedere in qualità di soggetto aggiudicatore all'affidamento dei lavori tramite procedura

negoziale di cui all'art. 57 comma 6, trasmettendo invito ad almeno n. 5 soggetti.

2. Tali opere, saranno eseguite dagli attuanti a propria cura e spese in conformità al progetto definitivo ed esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni.

3. Le spese tecniche per la redazione dei progetti di cui al precedente comma, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione e a carico dei lottizzanti.

4. Gli attuanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come indicate sugli elaborati del progetto di Piano e nei successivi progetti definitivi ed esecutivi approvati ai sensi del precedente comma 2, e di seguito descritte:

Edificio polifunzionale completo per una sala riunioni da 70 persone, centro aggregazione giovanile, una sala prove musica, spazi servizi e accessori adeguati all'uso, della superficie lorda di almeno 250,00 m².

Le opere sopra descritte sono evidenziate nelle tavole 2-3-4, l'importo non definitivo da verificare in sede di approvazione del progetto esecutivo e dei computi metrici estimativi ammonta a € 350.000,00

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, in base alle tariffe attualmente in vigore risultano così determinati:

volume previsto mc. _____ x €/mc. 19,17 = € _____

L'importo dello standard di qualità aggiuntiva ammonta da € 82.863,20 a 103.583,20 (in ragione della volumetria realizzata tra il minimo ed il massimo stabiliti dal PGT)

Gli attuanti verseranno al momento del rilascio dei singoli titoli edilizi le somme in differenza tra l'importo dovuto al momento del rilascio dei singoli titoli edilizi e l'importo delle opere realizzate così come derivanti da computi metrici allegati al progetto esecutivo approvato dagli organi comunali competenti, qualora quest'ultimo ammontare risultasse inferiore alla somma del contributo di costruzione dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, dell'importo dello standard di qualità aggiuntiva e dell'importo del contributo afferente il costo di costruzione.

5. Il comune si impegna a concedere in comodato d'uso gratuito per la durata di anni venti la copertura dell'edificio polifunzionale sopra descritto al comodatario allo scopo di utilizzare la struttura per la produzione di energia da fonte rinnovabile. La realizzazione dell'impianto sarà a cura e spese del comodatario.

Al Comune compete il risparmio sui costi della bolletta elettrica in ragione dell'autoconsumo sull'intera produzione dell'impianto fotovoltaico,

attraverso la disciplina dello "scambio sul posto". All'associazione compete la tariffa incentivante.

6. L'associazione si impegna a garantire per dieci anni salvo proroghe o rinnovi la gestione della struttura senza oneri per il Comune. Le modalità e corrispettivi dell'utilizzo della struttura saranno definiti da apposito contratto di servizio approvato dal Comune, fermo restando che le risorse per la gestione e manutenzione attingeranno alle entrate derivanti dall'utilizzo della copertura per produzione di energia da fonte rinnovabile e dalla gestione degli eventi e delle attività della struttura polifunzionale.

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE IN ESCLUSIVA

1. Relativamente alle opere di urbanizzazione che sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo sono soggette ai medesimi termini previsti per le altre opere di urbanizzazione primaria.

3. Per le opere di cui al punto precedente gli attuanti provvedono 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, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Gli attuanti provvedono 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.

ART. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive degli attuanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade private a fondo cieco;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli edifici ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 8 TRACCIAMENTO AREE

1. Gli attuanti si obbligano a tracciare prima del loro inizio, a proprie cure e spese, la ciclo pedonale e le delimitazioni d'ingombro dei fabbricati e quanto altro attinente al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in cessione al comune, in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria dell'insieme del Piano con gli opportuni riferimenti.

ART. 9 CESSIONE AREE STANDARDS

1. Ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 11 Marzo 2005 n. 12 le aree a standards urbanistici che competono al Piano da cedersi al Comune sono le aree di pertinenza della struttura polifunzionale, sono individuate nella tav. 4 del Piano approvato, di seguito quantificate e descritte:

- Superficie territoriale (S.t.) m² 10.470
- Volume edificabile di competenza del comparto: m³ 5.863
- Volume edificabile massimo: m³ 7.329
- Aree a standards (volume edificabile / 150 * 26,5): m² 1.035,79 **(ovvero 7.329/150X26,5 = m² 1.294,79).*

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standard da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie di m² 1.150,56, da definire in sede di frazionamento.

ART. 10 MONETIZZAZIONE AREE STANDARDS

1. Ai sensi dell' 46 comma 1 lettera a), visto l'articolo 9 della presente convenzione, le aree a standard che competono al piano e che non vengono cedute direttamente assommano a m² 144,23 nel caso di realizzazione del volume edificabile massimo.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di Euro 80,00 al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq. _____ x Euro ____ = Euro _____

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dagli attuanti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione a mezzo assegno circolare n. _____ intestato al Comune di Pandino, riconoscendo che l'importo è congruamente

commisurato alla utilità conseguita dai lottizzanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili, come da perizia di stima a firma dell'ufficio tecnico comunale allegata al piano;

ART. 11 GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese degli attuanti e dei relativi oneri accessori ammonta a Euro _____
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, gli attuanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo pari ad Euro _____ di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per Euro _____ con scadenza incondizionata fino al _____.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente documentata.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso gli attuanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti di cui all'articolo 17, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio,

irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Comune è autorizzato a disporre delle suddette garanzie nel modo più ampio, con espressa rinuncia degli attuanti ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a qualunque titolo per i prelievi che il Comune riterrà di dover fare.

Prima di attivare le garanzie di cui sopra, il Comune sarà tenuto unicamente a notificare alle parti espressa lettera di messa in mora contenente gli addebiti specificatamente motivati, con la fissazione di un termine non inferiore a 60 giorni per consentire la regolarizzazione degli addebiti da parte degli attuanti.

ART. 12 TITOLI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione gli attuanti possono presentare domanda per ottenere i titoli per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano, con particolare riguardo alle linee guida e norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al versamento della maggiorazione di contributo ex art. 43 comma 2 bis della legge regionale 12/2005.

3. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al pagamento del contributo di costruzione calcolato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso conguagliando le opere direttamente realizzate a scomputo come previsto agli art. 4 e 5 della presente convenzione.

ART. 13 PREZZO DI PRIMA VENDITA

Sulla base del progetto e del capitolato descrittivo delle opere e delle finiture, per le singole unità immobiliari realizzate sull'area oggetto del presente atto il prezzo medio base di vendita è determinato nel seguente modo.

La superficie complessiva (Sc) in mq. di ogni singola unità immobiliare, cui viene applicato il prezzo di cessione, è calcolata secondo il disposto del D.M. LL.PP., del 26.4.1991.

Il prezzo di prima vendita di ogni m² di superficie complessiva (Sc), come sopra calcolata, è oggetto di deliberazione di presa d'atto da parte del Comune.

Gli importi che concorrono alla determinazione del prezzo di prima vendita comprendono i costi dell'area, i costi di urbanizzazione, il costo di costruzione, gli oneri complementari (ovvero: spese tecniche e generali, prospezioni geognostiche, eventuali spese promozionali e commerciali, oneri finanziari - esclusi quelli derivanti da mutuo agevolato - tasse,

frazionamento ed accatastamento dell'immobile all'U.T.E., contributi vari, compresi quelli per allacciamenti).

Sono esclusi IVA e spese notarili che rimangono a carico dell'acquirente dell'unità immobiliare.

L'attuante dell'area oggetto del presente atto, potrà cedere altresì ai singoli acquirenti l'area verde condominiale, ripartita in quote millesimali, al prezzo massimo di €.= al mq.

La superficie scoperta sarà attrezzata e sistemata secondo quanto stabilito dal capitolato descrittivo delle opere e delle finiture, secondo quanto concordato con l'Ufficio tecnico comunale.

Nella tabella allegata sotto la lettera) al presente atto, vengono indicati i costi di prima vendita (con esclusione degli importi conseguenti la revisione prezzi) delle unità immobiliari realizzate nell'intervento costruttivo di cui trattasi, fatte peraltro salve le eventuali modifiche alle superficie complessiva (Sc), conseguenti a varianti di progetto regolarmente approvate.

Detto prezzo comprende le eventuali parti comuni, nonché le autorimesse ed i vani accessori di pertinenza di ogni singolo alloggio.

Il prezzo come sopra determinato sarà supportato da documentazione idonea comprensiva di fatture e tracciabilità dei pagamenti.

ART. 14 VENDITE SUCCESSIVE

Per le vendite successive alla prima, poste in essere nel decennio decorrente dalla data di acquisto dell'immobile, il prezzo degli alloggi sarà calcolato applicando al prezzo massimo di prima vendita, risultante dall'atto notarile di acquisto della proprietà dell'immobile, la variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione ridotta della metà della differenza algebrica tra il suddetto indice e l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- non si applica alcun coefficiente di degrado (vetustà) per i primi cinque anni:

- dal sesto al decimo anno si applica un coefficiente di degrado dell'1% per ogni anno.

Le predette rivalutazioni dovranno essere effettuate con periodicità semestrale (1° gennaio e 1° luglio di ciascun anno) .

Al prezzo come sopra determinato potranno aggiungersi le migliorie apportate agli edifici che superino la soglia di € 5.000,00, supportate da documentazione idonea comprensiva di fatture e tracciabilità dei pagamenti.

Il prezzo determinato in base alla predetta normativa dovrà essere comunicato al Comune prima della stipula dell'atto.

Il condominio si impegna a far sì che le vendite e locazioni successive avvengano nel rispetto del diritto di prelazione accordato sulla base di liste di attesa gestite dallo stesso e depositate in Comune.

ART. 15 LOCAZIONI

Gli attuanti nonché gli acquirenti delle singole unità immobiliari, potranno dare in locazione il fabbricato od i singoli alloggi costruiti sull'area del comparto di cui alla presente secondo i criteri di seguito specificati:

- il valore locativo coinciderà con il costo iniziale e le sue rivalutazioni nel tempo, così come determinate tenendo conto della vetustà;
- il canone di locazione annuo non dovrà superare il 5,00% del valore locativo;
- l'adeguamento del canone sarà automaticamente agganciato alle revisioni periodiche del prezzo iniziale di cessione, così come regolamentato dal presente atto;
- per le norme concernenti i contratti di locazione e per la disciplina delle eventuali controversie fra locatore e conduttore si dovrà fare riferimento alle disposizioni di legge.

ART. 16 CONTROLLI

A seguito dell'accertamento da parte del Comune di PANDINO di violazioni delle norme circa il prezzo di cessione ed il canone di locazione degli alloggi, il venditore, o gli eventuali aventi causa, dovrà corrispondere al Comune di PANDINO a titolo di penale un importo pari:

- 1) il 50% dell'eccedenza rispetto al prezzo di prima vendita degli alloggi determinato con il presente atto;
- 2) cinque volte l'eccedenza per la parte del canone dovuto per la durata dei contratti della singola unità immobiliare, rispetto al canone di locazione da applicare in base alla normativa fissata dal presente atto.

Le somme introitate saranno da parte del Comune utilizzate per il 50% per la manutenzione e potenziamento delle strutture del comparto e per il 50% devolute al condominio.

Le obbligazioni sopra descritte sono assunte dal cessionario per sé e per gli eventuali aventi causa.

ART. 17 VARIANTI

1. Ai sensi dell' art. 14 comma 12 della legge regionale 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle linee guida e norme di attuazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

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 e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) lo spostamento dei passi carrai eventualmente previsti nelle planimetrie del piano, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione e previo assenso da parte del servizio comunale competente ;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico;

3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 14, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 18 EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano 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 titolo edilizio sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell' art. 46 comma 1 lettera a), 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 è versato contemporaneamente al rilascio del permesso di costruire/dia.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standards urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dai lottizzanti diversi dal richiedente la concessione edilizia con destinazione diversa.

Art. 19 COLLAUDI

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, gli attuanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune, che provvederà alla nomina di un collaudatore in corso d'opera ad avvenuta sottoscrizione della presente convenzione, a spese degli attuanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione, a richiesta motivata degli attuanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi

parziali non si applica la procedura della collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

4. Ad approvazione di collaudi parziali delle opere e' prevista la possibilità di una riduzione delle polizze fideussorie di cui all'art. 10.

ART. 20 CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard) previste dalla presente convenzione sono cedute al Comune, con il presente atto.

2. Le aree a standard, sono individuate nella tavola n. ____, le aree cedute per l'urbanizzazione primaria, diverse dalle aree a standard, sono individuate nella stessa planimetria.

Le aree di cui sopra da cedere sono identificate nel frazionamento catastale redatto da _____ n. _____ presentato all'UTE di Cremona in data _____ prot. n. _____.

A Tale proposito :

A) _____ cedono al COMUNE DI PANDINO che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti immobili:

- in comune di **Pandino**

appezzamento di terreno distinto all'Ufficio Tecnico Erariale di CR Catasto Terreni come segue:

Comune di Pandino:

Foglio

mappale ;

CONFINI E SERVITU'

Confini in contorno partendo da nord: .

Servitù :

PROVENIENZA

atto di compravendita _____

PRECISAZIONI GARANZIE PRELAZIONI

I beni sono ceduti a corpo, con accessori, accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni, nello stato di fatto attuale noto alle parti e come pervenuti; la Parte cedente garantisce proprietà, disponibilità, libertà da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, diritti reali e obbligatori, prelaioni legali o convenzionali fatta eccezione per:

2. I progetti di cui al comma precedente sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e gli attuanti, 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.

ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Gli attuanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

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

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

Le Parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarandoli di loro precisa conoscenza.

E richiesto lo notaio ho ricevuto il presente atto ed ho dello stesso dato lettura in presenza dei testimoni, alle Parti che approvandolo lo sottoscrivono con i testimoni e con me Notaio alle ore e minuti

Consta di scritti da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio per .