

COMUNE DI CASSOLA

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"SAN FRANCESCO"**

**Allegato 3
Schema di convenzione**

i committenti

**AXO Srl
ARBE Immobiliare Srl
ARTUSO Giuseppe Srl**

il progettista

Cassola, 25/05/2017

CONVENZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ (____/____/____)
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in
_____ si sono costituiti i Signori:

- **Artuso Giuseppe**, nato a Cassola (VI) il 09-03-1940, residente a San Zenone degli Ezzelini (TV) in via Fontanelle n. 2 , c.f. RTS GPP 40C09 C037R, in qualità di:
 - o Amministratore unico della ditta "Axo S.r.l." con sede legale nel Comune di Cassola (VI) Galleria Firenze n. 3 int. 5/A partita iva 03646170245, in qualità di ditta proprietaria dei terreni censiti al fg. 7 – mappali 2715-2719.
 - o Amministratore unico della ditta "Arbe Immobiliare S.r.l." con sede legale nel Comune di Cassola (VI) Galleria Firenze n. 3 int. 5/A partita iva 02699590242, in qualità di ditta proprietaria dei terreni censiti al fg. 7 – mappali 2716-2718.
 - o Presidente del CDA della ditta "Artuso Giuseppe S.r.l." con sede legale nel Comune di Cassola (VI) Galleria Firenze n. 3 int. 5/A partita iva 03094630245, in qualità di ditta proprietaria dei terreni censiti al fg. 7 – mappali 2340-2346-2351-2720.

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "lottizzante", da una parte;

e il sig. nato a (.....) il
in qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata pro tempore del Comune di Cassola, 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'art. 51, commi 2, 3 e 3-bis della Legge 8 giugno 1990, n. 142, e successive modificazioni, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'art. 36 della citata legge n. 142 del 1990, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte,

PREMESSO

A) che la proprietà lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale reale di Mq. 13.497 (e una superficie catastale di Mq. 13.439) e nel vigente Piano degli Interventi sono classificate come PC "Tessuto per insediamenti commerciali, direzionali

e per strutture ricettive di espansione” da attuarsi mediante piano attuativo, e sono soggette ai vincoli e alle prescrizioni di cui agli art. 8 e 14 delle NTO del PI.

C) l'area è configurata nella “Carta delle trasformabilità” del P.A.T. come area di urbanizzazione consolidata programmata (art. 49 delle NT) e ricadente parte in ATO 2/21 (il sistema dei luoghi centrali – aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale – art. 51 delle NT) e parte in ATO 3.1/22 (Le piastre produttive)

VISTI

A) La domanda di autorizzazione a lottizzare, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e le successive integrazioni, e l'allegato progetto a firma dell'arch. Valter Luigi Fioravanzo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia Vicenza al numero 965, costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 – Inquadramento
- Tavola 2 – Rilievo e profili stato attuale
- Tavola 3 – Planimetria generale di progetto
- Tavola 4 – Planimetria di dettaglio
- Tavola 5 – Profili di progetto
- Tavola 6a – Sezioni tipo
- Tavola 6b – Particolari costruttivi
- Tavola 7a – Verifica parametri urbanistici
- Tavola 7b – Indicazione aree da cedere
- Tavola 8 – Planimetria Fognatura Bianca e Nera
- Tavola 9 – Planimetria Enel, Telecom ed Illuminazione
- Tavola 10 – Planimetria Acquedotto e Gas
- Tavola 11 – Planimetria Viabilità
- Tavola 12 – Planivolumetrico
- Tavola 13 – Verifica parcheggi privati e carico-scarico merci
- Allegato 1 – Relazione tecnico-decrittiva
- Allegato 2 – Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato 3 – Schema di Convenzione
- Allegato 4 – Valutazione di compatibilità Geologica, Geomorfologica, Idrogeologica e Sismica
- Allegato 5 – Valutazione di compatibilità idraulica
- Allegato 6 – Prontuario per la mitigazione ambientale
- Allegato 7 – Estratto catastale ed elenco delle proprietà
- Allegato 8 – Capitolato Speciale di Appalto
- Allegato 9 – Computo metrico estimativo
- Allegato 10 – Documentazione fotografica

- B) I pareri della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del _____ e _____;
- C) I pareri espressi degli Enti preposti all'erogazione dei servizi pubblici (Enel, Telecom, Italgas, Etra);
- D) La deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano di Lottizzazione;
- E) Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con D.G.R.V. n. 1143 del 23-03-2010 e il Piano degli Interventi (PI) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 08/04/2015;
- F) La normativa statale e regionale in materia;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

Il lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per se vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi e certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. L'attuazione del progetto di lottizzazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui al P.R.C. (P.A.T. + P.I.), dalle Norme Tecniche del P.A.T. vigente, dalle Norme Tecniche Operative del PI vigente, delle norme della presente convenzione e degli elaborati di progetto che costituiscono parte integrale e sostanziale del presente atto;
3. Il lottizzante é obbligato in solido per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo; si deve, pertanto, intendere che in caso d'alienazione, parziale e totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal lottizzante 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.
4. Le garanzie già prestate dal lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, in caso di trasferimento, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
5. 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.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione. I termini s'intendono essenziali, salvo diverso successivo accordo.
2. Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro un anno dalla data del rilascio del relativo permesso di costruire; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 15 del DPR 380/2001.
3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di tre anni almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione bituminosa.
4. Tutte le opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di tre anni.
5. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula della presente convenzione;
6. Il vincolo ad uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo.
7. 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 anni. Entro lo stesso termine, il lottizzante deve aver conseguito l'ottenimento dei permessi di costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal lottizzante, a propria cura e spese, in conformità al progetto esecutivo da approvare con separato Permesso di Costruire.
2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del lottizzante; esse sono individuate e disciplinate al successivo art. 8.
3. La spesa tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione, il coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori e il collaudo delle opere di urbanizzazione sono a carico del lottizzante.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di Lottizzazione, il cui costo è stato stimato mediante preventivo redatto con il listino prezzi dalla Regione Veneto (per quanto applicabile) o con prezzi di mercato, nei seguenti importi:

Riepilogo Capitoli			
Opere stradali di lottizzazione			
Opere stradali in altra proprietà			
Fognature			
Opere a Verde			
Segnaletica stradale			
Impianto elettrico			
Illuminazione			
Acquedotto			
Rete Gas			
			Totale Lavoro

Le opere indicate sono quelle perimetrali al lotto privato e rappresentano quelle strettamente funzionali all'urbanizzazione dell'area al fine di collegarla con la viabilità pubblica e dotarla dei necessari sottoservizi.

La dotazione complessiva di standards (verde, parcheggi ed opere complementari) sarà completata con quelli che saranno ricavati all'interno del lotto privato e la loro entità dipenderà dalla destinazione d'uso delle costruzioni e dalla loro estensione, che saranno definiti in sede di richiesta dei P.d.c. che potranno avvenire anche per stralci.

2. Il lottizzante assume, a proprio totale carico, gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari: per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali ed alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

3. Il lottizzante assume, a proprio totale carico, gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del P.d.L. ai pubblici servizi.

4- Il lottizzante assume, inoltre, a proprio totale carico, gli oneri assunti con atto unilaterale d'obbligo (12807 prot. del Comune di Cassola del 01/12/2014) ovvero, qualora venissero cedute al Comune di Cassola le aree a standard e verde/mitigazione del P.U.A. n.12, comprese tra il P.U.A. n.4 ed il P.U.A. n.14, insistenti sui mappali n. 2714 (parte) e n. 2717 del Foglio 7, alla manutenzione e alla conservazione in buono stato delle aree e delle opere realizzate, nonché all'eventuale gestione dell'area secondo l'atto unilaterale d'obbligo (*Al. 1*) In particolare si obbliga a mantenere pulita l'area con svuotamento periodico dei cestini porta rifiuti, sfalcio periodico dell'erba e quanto necessario ad un loro agevole utilizzo, potatura alberi e loro eventuale ripiantumazione, gestione in efficienza della manutenzione ordinaria (comprese eventuali riparazioni necessarie) a proprie cure e spese dell'impianto di illuminazione e videosorveglianza se realizzate in fase di urbanizzazione a cura dei lottizzanti del P.U.A. n.12.

Allo stesso modo si impegna alla manutenzione ordinaria ed alla gestione delle aree verdi vincolate ad uso pubblico e cedute al comune del presente PUA 14, e di altre aree verdi comunali contermini poste a sud della lottizzazione che abbiano funzione anche di mitigazione dell'impatto dell'edificazione del presente intervento.

Inoltre si impegna a comunicare e, comunque, a trasmettere – contestualmente all'eventuale passaggio di proprietà della superficie evidenziata al punto 1 – gli obblighi e i vincoli previsti ai punti precedenti anche ai propri successori, o aventi causa.

Spetta ai lottizzanti o successivi aventi causa, ogni responsabilità civile e penale relativamente all'utilizzo e manutenzione delle aree a servizi sopraccitate, impegnandosi sin d'ora a tenere indenne il Comune di Cassola da ogni onere e controversia riguardante l'utilizzo di tali aree da parte dei cittadini, manlevando a tal fine l'Amministrazione Comunale.

ART. 6 - CONGUAGLIO DEGLI ONERI

1. Le modalità di calcolo e di corresponsione degli oneri sono quelle di cui alla Del. di C. C. n. 2 del 21/02/1986 e successive modifiche ed integrazioni, dando atto che:

- a.l proprietari hanno versato l'importo di € 45.810.52 (quarantacinquemila-ottocentodieci,52), pari al 50% del totale stimato dovuto per contributo su opere di urbanizzazione secondaria della capacità edificatoria massima, così calcolato: € 16.97 x 5.399 Mq.. (40 % di 13.497) x 0.5 = € 45.810.52 (quarantacinquemila-ottocentodieci,52) , nella seguente modalità € 6.391.07 (seimilatrecentonovantuno,07) in data..... mentre i rimanenti 39.419.45 (trentanovemilaquattrocentodiciannove,45) sono stati portati in detrazione da quanto versato in data 26/09/2011 per oneri di urbanizzazione della pratica edilizia C10/148 non attuata ed insistente su porzione dell'area oggetto del presente PUA.
2. Preso atto di quanto esposto al precedente punto si specifica che:
- a. La corresponsione del costo di costruzione avviene nei modi di legge, tenendo conto che i proprietari, a tale titolo, hanno già versato in data 26/09/2011 un importo di € 27.760,00 (ventisettemilasettecentosessanta/00) relativo al P.d.C. n. C10/148 non attuato e decaduto, che pertanto tale importo dovrà essere interamente portato in detrazione al momento del rilascio del primo P.d.C. del fabbricato previsto dal PUA in oggetto.
- b. Lo scomputo dei costi delle opere dal contributo dovuto per oneri sarà effettuato con riferimento ai costi documentati dopo l'esecuzione della gara informale per l'esecuzione delle opere stesse, in maniera che si tenga conto delle modifiche eventualmente portate in fase esecutiva ai costi presunti. **(All.2)**

ART. 7- OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. L'esecuzione della rete idrica e di distribuzione del gas metano è riservata per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 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.
3. Per quanto attiene le opere di cui sopra, il lottizzante provvederà, 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. Il lottizzante provvede 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 alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'art. 11 sono ridotte di conseguenza.

5. 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.

6. Restano in ogni caso a carico del lottizzante, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso lottizzante ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART.8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

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

a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

c) posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti 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;

g) recinzioni delle aree private. (la eventuale fattibilità resta a discrezione della sola proprietà);

h) installazione di sistemi di limitazione all'accesso ai parcheggi della lottizzazione.

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. 9 - VINCOLO AD USO PUBBLICO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Lottizzante si obbliga a vincolare all'uso pubblico le seguenti aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione riguardanti la lottizzazione:

AREE DA VINCOLARE, come indicato con un retino a righe inclinate nell'allegato grafico 7/b:

- Standard pubblici (Parcheggi, spazi di manovra e verde) e viabilità interna = 6.335 Mq.

2. Su tali aree verranno eseguite le opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti, come meglio specificato all'art. 5 della presente convenzione.

3. Le aree individuate saranno vincolate ad uso pubblico, a semplice richiesta del Comune e comunque prima dell'agibilità dei fabbricati, a tale proposito i lottizzanti si impegnano a garantire l'accessibilità degli spazi a destinazione ad uso pubblico durante tutto l'orario di apertura dei punti vendita presenti nell'area interessata dal Piano Attuativo, e comunque secondo apposito atto unilaterale d'obbligo concordato con l'Amministrazione comunale. Per garantire la sicurezza dell'area durante le ore di chiusura del Centro Commerciale il lottizzante si impegna a provvedere all'installazione di sistemi di limitazione all'accesso ai parcheggi della lottizzazione. All'accesso del parcheggio dovrà essere esposto apposito cartello indicante "parcheggio pubblico" indicante i relativi orari di apertura e di chiusura.

(All.1)

4. Ai sensi della D.C.C. n. del... i lottizzanti verseranno al Comune di Cassola l'importo di € 103.684,94 (centotremilaseicentoottantaquattro/94) nella seguente modalità:

- € 9.443,76 (novemilaquattrocentoquarantatre/76) vengono subito detratti in quanto versati in data 26/09/2011 per la stessa causale nella pratica edilizia C10/148, non attuata ed insistente su porzione dell'area oggetto del presente PUA.
- I rimanenti € 94.241,48 (novantaquattromiladuecentoquarantuno/48) saranno versati in tre ratei così suddivisi: € 23.560,30 (ventitremilacinquecentosessanta/30) entro il 30/11/2017, € 23.560,30 (ventitremilacinquecentosessanta/30) entro il 30/05/2018 ed i rimanenti €47.120,58 (quarantasettemilacentoventi/58) a saldo entro il 30/11/2018.

L'importo è stato così determinato: Mq.. 6.335 x 16.367 € (25 % valore IMU) = € 103.684,94 (centotremilaseicentoottantaquattro/94).

Art. 9 bis – CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Lottizzante si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione riguardanti la lottizzazione:

- Verde e marciapiede annesso posti a sud del lotto aventi una superficie complessiva pari a 1.006 Mq. e individuate alla Tavola 7/b, come evidenziato graficamente con retino quadrettato e inclinato a 45 gradi.

2. Le aree per urbanizzazione di cui al presente articolo saranno cedute in forma gratuita al Comune entro 180 giorni dal collaudo di tutte le opere e comunque a semplice richiesta del Comune stesso.

ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del lottizzante ammonta ad _____ oltre ad oneri accessori (come da preventivo allegato al progetto di piano, completo di I.V.A., direzione dei lavori, spese di collaudo, atti).

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il lottizzante ha prestato adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100 % di quello previsto al comma 1 (importo opere + IVA + spese collaudo + direzione lavori + atti) , con polizza fidejussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per € _____ con scadenza incondizionata fino ad almeno i 2 mesi dopo la scadenza dei termini massimi prescritti per le obbligazioni convenzionali.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole del 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 del 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 può altresì essere ridotta, su richiesta del lottizzante, quando egli abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'art. 8 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'art. 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il lottizzante è obbligato in solido con i fidejussori. Le fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richieste del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

(La presente clausola deve essere riportata anche nel documento di garanzia)

ART. 11 - PERMESSI DI COSTRUIRE - AGIBILITA'

1. Il rilascio dei permessi di costruire, fatto salvo l'obbligo di cui all'art. 3, comma 5, è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, con le modalità e nella misure in vigore al momento del rilascio stesso ed al rispetto di quanto previsto dalle presente convenzione.
2. Nessun certificato di agibilità o, comunque, permesso di utilizzazione potrà essere rilasciato prima del collaudo di cui al successivo art. 13.

Art. 11 bis – AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA – SETTORE ALIMENTARE

I lottizzanti, e suoi aventi causa, nella edificazione dei fabbricati si impegnano a non realizzare locali destinati ad attività commerciali quali: supermercati alimentari e/o discount alimentari.

Inoltre si impegnano, nella richiesta di rilascio di autorizzazione unitaria per grande struttura di vendita (centro commerciale/parco commerciale) agli Enti preposti, a non richiedere per il settore alimentare una superficie di vendita superiore a 250 Mq..

ART. 12 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA - VARIAZIONE DEGLI ONERI

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 permesso di costruire 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. Qualora in seguito alle diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standards urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del lottizzante, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di aree, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in regione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ed uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dal lottizzante diversi dal richiedente la concessione edilizia con destinazione diversa.
3. Qualora all'atto del rilascio del Permesso di Costruire degli immobili o per variazione della destinazione permessa dallo strumento urbanistico generale, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovessero essere superiori a quelli indicati nella presente convenzione, i nuovi valori saranno conguagliati in sede del relativo provvedimento amministrativo.

ART. 13 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del lottizzante che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta e comunque secondo quanto contenuto nell'art. 102 D.Lgs 50/2016.

2. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione e di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del lottizzante ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che solo qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di cui è previsto il vincolo ad uso pubblico restano a cura e spese del lottizzante, così come ogni spesa per l'esercizio e la conservazione delle opere e delle aree stesse;

2. Spetta al Lottizzante ogni responsabilità civile e penale relativamente alla esecuzione delle opere ed all'uso delle stesse. Al momento del collaudo le opere dovranno risultare in perfetto stato di manutenzione e conservazione.

ART. 15 - SANZIONI

1. Le inadempienze poste in essere in violazioni delle destinazioni d'uso fissate nel progetto allegato e non consentite comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico del lottizzante e degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

2. Per le inadempienze relative al mancato rispetto dei termini il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione del lottizzante e a spese degli stessi, secondo le modalità dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando il predetto lottizzante non vi abbia provveduto e sia stato messo in mora con preavviso non inferiore a 90 (novanta) giorni. Resta, comunque, salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno e all'incameramento della somma prestata a garanzia con polizza fidejussoria.

ART. 16 - VIGILANZA

1. In qualsiasi momento l'Amministrazione può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano approvato, a regola d'arte e nel rispetto delle prescrizioni del Computo Metrico Estimativo e del Regolamento Edilizio.

2. In caso di accertate violazioni o difformità, l'Amministrazione potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adotterà i provvedimenti di legge o previsti nella presente convenzione.

ART. 17 - 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 tecniche afferenti la redazione del Piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per la progettazione e la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, per la redazione dei tipi di frazionamento delle aree, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del lottizzante.

ART. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano di Lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti il progetto di P.d.L. come elencati in premessa, 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. 19- TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il lottizzante rinuncia ad ogni diritto d'iscrizione di Ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari dell'Ufficio del Territorio competente 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 da atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano degli Interventi.

Letto, confermato e sottoscritto,

Cassola, lì _____

Il Lottizzante

Per il Comune