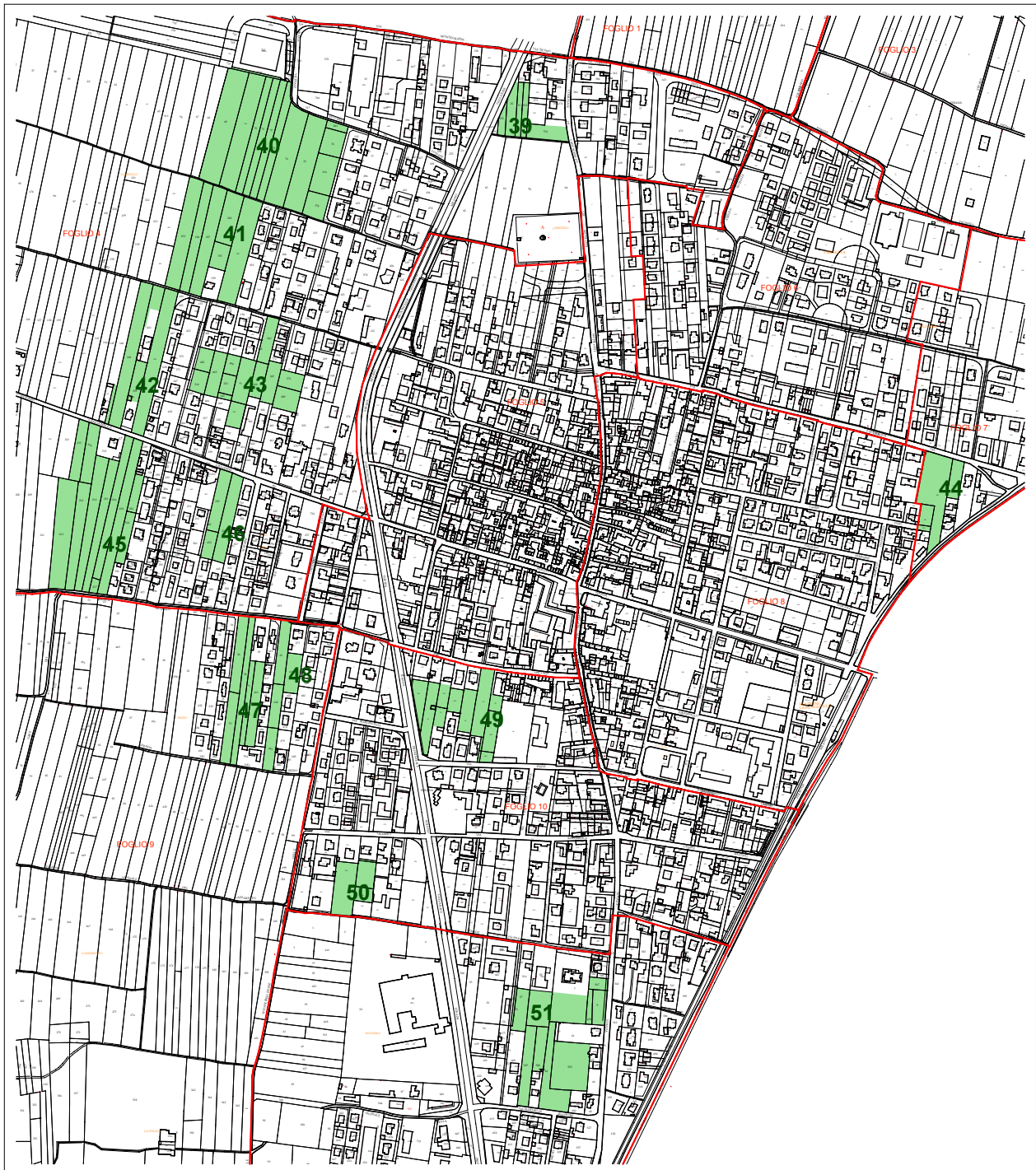


# COMUNE DI VANZAGHELLO

## PROGETTO URBANISTICO DI COORDINAMENTO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE: AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C2)



## **ESTRATTO DALLA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Per gli interventi di trasformazione delle aree di nuovo impianto è necessario fare riferimento alla generalità delle Norme del Documento di Piano e, in particolare agli articoli:

Art. 5 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Art. 6 – CRITERI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 9 – NORME DI INDIRIZZO PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI

In questa sede vengono richiamate integralmente le Norme dell'art. 10 relativo alle aree di trasformazione destinazione residenziale.

### **Art. 10 – AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE: AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C2)**

Sono le aree a prevalente destinazione residenziali di nuovo insediamento su lotti liberi.

Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti prevalentemente residenziali.

- attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita, sedi per esposizioni commerciali);
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi (con la esclusione di quelli che facciano uso prevalente e continuativo di impianti di diffusione/amplificazione musica/sonora correlati anche ad esibizione dal vivo);
- attività turistico ricettive (alberghi, pensioni e locande, B&B, ostelli, case per ferie, residenze temporanee);
- attività direzionali pubbliche e private (sedi di attività assistenziali e culturali e di associazioni in genere: politiche, culturali, religiose, sindacali e sportive, con la esclusione, per le zona del nucleo di antica formazione, delle attività individuabili come “impianti sportivi” ai sensi del D.M. 18/03/96 e delle attività comportanti l'utilizzo di impianti/apparecchiature particolari (per esempio palestra di pesistica);
- attività terziarie: uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, banche, uffici postali, laboratori sanitari, ivi compresi gli istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa, con la esclusione delle attività individuabili come “impianti sportivi” ed il divieto di utilizzo di ambienti posti al piani superiori al piano terra ecc.);
- servizi sociali, assistenziali e sanitari, residenze per anziani, centri civici ed attrezzature per il culto, locali di spettacolo e di riunione, aree per il commercio ambulante, ecc.;
- attività produttive limitatamente a: piccoli magazzini, depositi e laboratori con carattere esclusivamente artigianale di servizio e non molesti sotto qualsiasi profilo secondo la normativa vigente (rumori, esalazioni, polveri, fumo, traffico, vibrazioni, scarichi, inquinamenti), sia inclusi in edifici residenziali, quanto, con la esclusione delle aree del nucleo di antica formazione, in edifici a sé stanti; in quest'ultimo caso dovranno occupare un'area coperta non maggiore di mq. 150 e dovrà essere particolarmente controllato il carattere degli edifici in relazione alla destinazione residenziale della zona, al fine di escludere discordanze nella configurazione paesistico ambientale e tipologico architettonica;

Sono in ogni caso escluse:

- grandi strutture di vendita e commercio all'ingrosso, distributori di carburante;
- attività produttive di tipo industriale ed artigianato di produzione, con particolare riferimento alle attività artigianali classificabili come insalubri di 2° classe e, per specifiche voci, di 1a classe ai sensi del D.M. 5/9/94, quali, ad esempio, le vetrerie artistiche, le lavanderie e tintorie di tipo industriale, ecc.).

In queste aree il PGT si attua con intervento preventivo (Piano attuativo) nei comparti perimetrati sulle tavole di Piano nel rispetto dei valori paesistici ed ambientali della parte del territorio urbano cui essi sono relativi e nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di utilizzazione territoriale = 0,33 mq./mq.  
quale risultante della sommatoria dell'indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione (0,22 mq./mq.) e dell'indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale (0,11 mq./mq. nel rapporto 1 a 1 con le aree a specifica destinazione, con indice di flessibilità del 10% in più o in meno);
- Indice di utilizzazione fondiario: 0,508 mq./mq. e variabile da 0,490 a 0,525 in rapporto all'indice acquisito dalle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale (al fine di assicurare la cessione del 35% della Superficie del lotto).  
All'indice di utilizzazione fondiario debbono essere commisurate le aree di pertinenza delle massime S.u.n. edificabili.  
Per i singoli lotti di intervento l'indice di utilizzazione fondiario medio così determinato può variare, in più od in meno, nella misura massima del 20%.
- Rapporto di copertura medio: 33%
- Altezza massima: 10,50  
Mentre non si pongono vincoli o prescrizioni per gli interventi di tipo innovativo (caratterizzati, cioè, da forte risparmio energetico, uso di fonti rinnovabili, bioarchitettura, ecc.), per gli insediamenti caratterizzati da tipologie e tecniche costruttive di tipo tradizionale, l'eventuale terzo piano abitabile deve essere realizzato con copertura a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 30 ed il 60% e, comunque, con pendenze uguali a quelle adiacenti di tipo tradizionale. L'altezza di imposta del solaio di copertura, misurata dalla quota di pavimento del piano, non deve essere superiore a metri 2,00.  
I muri d'ambito di imposta del solaio di copertura dell'eventuale terzo piano abitabile devono essere realizzati in muratura verticale ed avere una altezza non superiore a metri 2,00.
- Superficie permeabile media dei lotti: 40%. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde profondo e piantumato.
- Distanza dai confini = ml 5,00
- Distanza dai fabbricati = ml 10,00
- Distanza dalle strade = ml. 5,00 per strade con sede fino a ml. 7,00  
ml. 7,50 per strade con sede da ml. 7,00 a ml. 15,00  
ml. 10,00 per strade con sede oltre ml. 15,00

Distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti possono essere ammesse nel caso di Piani Attuativi con previsioni piano volumetriche.

Le aree non considerate di stretta pertinenza delle S.u.n. massime ammesse sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria di Piano debbono essere assoggettate all'uso pubblico permanente (o cedute gratuitamente al Comune su valutazione e richiesta dell'Amministrazione Comunale) per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità) e secondaria (parcheggi e verde) oltre che come aree di compensazione ambientale, come meglio specificato nella relativa tabella 16b.

**In caso di inerzia da parte dei proprietari ed al fine di dare attuazione alle previsioni del Documento di Piano entro i termini temporali di validità dello stesso, il Comune potrà rilasciare, in aree urbanizzate o con l'impegno della proprietà ad eseguire le opere d'urbanizzazione primaria necessarie per il lotto in esame, permessi di costruire convenzionati che rispettino il Progetto Urbanistico di Coordinamento allegato alle presenti Norme e relativo a ciascun ambito, come meglio specificato all'art. 5.**

Con i progetti di piano attuativo e con i singoli permessi di costruire dovranno essere proposte adeguate sistemazioni delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria: con prevalente destinazione a parcheggio e verde per le aree a standard.

Le aree verdi, in particolare negli ambiti posti ad ovest dell'abitato, sono destinate alla creazione di aree a parco naturale, con la posa in opera di alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, tali da formare un sistema auspicabilmente continuo con il sistema verde esistente ed il sistema verde delle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale.

Le opere relative alle aree destinate alla viabilità ed a standard dovranno essere realizzate direttamente dai proponenti il Piano esecutivo od i titolari del permesso di costruire a scomputo della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle opere da realizzare, sulla base di progetti esecutivi comunque approvati dall'Amministrazione Comunale.

La trasformazione a destinazione residenziale dell'area n. 40 dovrà prevedere idonea area cuscinetto per mitigare i possibili impatti derivanti dalla vicinanza con gli insediamenti produttivi a nord.

La trasformazione a destinazione residenziale dell'area al n. 47, dovrà compensare adeguatamente, a norma di legge e nella misura di 3 a 1, la eventuale perdita del bosco esistente di mq. 4.314.

La trasformazione a destinazione residenziale dell'area al n. 51, area interessata da antica attività estrattiva completamente ritombata (classe di fattibilità geologica 3c), è subordinata alla verifica delle caratteristiche litotecniche dei terreni di riempimento e alla salvaguardia dell'acquifero libero a mezzo di specifiche indagini geognostiche per la verifica delle condizioni geotecniche locali (IGT) secondo quanto indicato nelle norme di carattere generale, di studi per il recupero morfologico e ripristino ambientale (SRM) e di indagini di stabilità dei fronti di scavo. Le trasformazioni dovranno in ogni caso garantire la salvaguardia o la mitigazione degli impatti sulla falda idrica sotterranea.

Le suddette indagini geotecniche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare e alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera al fine di consentire la corretta progettazione strutturale e l'introduzione degli idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

In fase progettuale devono essere previsti interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM), opere per la difesa del suolo (DS) ed opere di regimazione idraulica (RE) per lo smaltimento delle acque superficiali e a salvaguardia della falda idrica sotterranea, mediante il collettamento degli scarichi idrici in fognatura.

Gli indici territoriale e fondiario di cui al presente articolo possono essere incrementati, fino ad un massimo del 20% (e rispettivamente fino a 0,396 mq./mq e 0,609 mq./mq. nel caso di Piani attuativi che si impegnino, a mezzo di specifica convenzione, a realizzare, in Edilizia Convenzionata, una quota delle S.u.n. residenziali massime ammesse pari alla stessa percentuale di incremento (fino ad un massimo, quindi, del 20%)

Il 50% di questa dovrà essere destinata alla locazione per la durata di almeno 10 anni; almeno il 50% dovrà essere realizzata con le caratteristiche qualitative di cui all'art 3 punto 22C (classe A); il restante 50% con le caratteristiche qualitative di cui all'art. 3 punto 22 D (classe B).

## **IL PROGETTO URBANISTICO DI COORDINAMENTO**

Il Progetto Urbanistico di Coordinamento è una proposta progettuale relativa agli ambiti di trasformazione che, con adeguati sviluppi piano volumetrici di tutte le aree e la individuazione e localizzazione delle aree destinate alle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei lotti destinati ad accogliere le Superfici utili nette residenziali generate e di competenza delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale, consente, in alternativa alla formazione del Piano di lottizzazione, una attuazione ed articolazione degli ambiti di trasformazione in unità di intervento o stralci funzionali, da attuarsi a mezzo di Permessi di costruire convenzionati.

Il Progetto Urbanistico di Coordinamento consente, inoltre, all'Amministrazione Comunale, qualora intendesse anticipare l'attuazione degli interventi pubblici, di acquisire gratuitamente (mediante convenzione che assicuri alle proprietà cedenti l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità, verde ed attrezzature pubbliche o di interesse generale).

Il Progetto Urbanistico di Coordinamento relativo alla generalità degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale è formulato e proposto in sede di variante al PGT soprattutto al fine di consentire, nell'iter di approvazione della variante di Piano (deposito per trenta giorni nella Segreteria Comunale ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni) la espressione da parte delle proprietà interessate, di eventuali proposte modificative ed integrative utili alla stesura definitiva delle singole ipotesi progettuali, potendosi intendere che, in assenza di osservazioni, la proposta progettuale possa ritenersi condivisa ed approvata.

La sua attuazione a mezzo di permessi di costruire convenzionati è infatti e comunque subordinata:

- a) alla approvazione dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, compresi nell'ambito di intervento;
- b) alla verifica, d'intesa con i competenti uffici comunali e tramite tracciamento dell'intero ambito, del rispetto delle indicazioni quantitative e qualitative relative alle opere di urbanizzazione primaria (per le quali appare comunque indispensabile la stesura da parte dei proponenti e l'approvazione da parte dell'amministrazione di un progetto di massima esteso all'intero ambito) e secondaria e alle opere di trasformazione dei singoli lotti edificabili;
- c) alla stipula della convenzione nel rispetto di quanto previsto e prescritto nel presente articolo, con l'impegno, in particolare:
  - c.1) alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria;
  - c.2) al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comunque correlati alla massima edificazione del lotto;
  - c.3) alla gestione diretta delle opere di urbanizzazione correlate al singolo intervento ed alla partecipazione alla gestione diretta di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che saranno poste a carico delle proprietà a Piano d'ambito totalmente attuato.

Con l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria tutte le proprietà interessate, anche se non hanno realizzato totalmente o parzialmente gli interventi di trasformazione edilizia di competenza, sono tenute a partecipare, per le quote di competenza, agli oneri di gestione relativi alle opere assoggettate all'uso pubblico e non trasferite alla proprietà del Comune.

Sempre con l'obiettivo di semplificare procedure ed oneri nella attuazione degli ambiti di trasformazione, la variante di Piano prevede che, con il Progetto Urbanistico di Coordinamento il Comune possa acquisire gratuitamente al patrimonio disponibile, le superfici fondiarie destinate ad accogliere le S.u.n. generate e di competenza delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale non utilizzate, in tutto od in parte, per il trasferimento della S.u.n. delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale e/o non trasferite ai soggetti titolari dei relativi diritti edificatori.

Dette superfici fondiarie saranno utilizzate dall'Amministrazione al fine di:

- favorire la cessione delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale in proporzione e in permuta dei relativi diritti edificatori, mediante bandi e procedure di evidenza pubblica;
- in subordine, acquisire le aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale al valore di mercato correlato alle capacità edificatorie assegnate, con l'alienazione dei diritti edificatori correlati alle singole superfici fondiarie.

Il Progetto Urbanistico di Coordinamento di ciascun ambito di trasformazione è formato e proposto con l'obiettivo di consentire a ciascuna proprietà (od unità minime di intervento), la presentazione e realizzazione di permessi di costruire relativi, per quanto ed ove possibile, su mappali di proprietà, anche per quanto riguarda le S.u.n. generate e di competenza delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale correlate.

Tale obiettivo, insieme alla non conoscenza delle intenzioni, delle volontà e dei progetti attuali o futuri delle proprietà interessate, costituisce ovviamente un vincolo ed un limite della proposta progettuale.

Nell'attuazione dei singoli lotti edificabili per stralci e/o per unità minime di intervento (individuate nelle tabelle e negli elaborati grafici allegati con l'accorpamento di due o più proprietà) sono naturalmente ammessi, su proposta delle stesse proprietà interessate, lievi e motivati scostamenti dalle indicazioni planivolumetriche del Progetto di Coordinamento, comunque subordinati alla approvazione dell'Amministrazione comunale.

Modifiche più rilevanti, con un disegno ed un assetto dell'insediamento complessivamente diverso, possono, naturalmente, essere proposte ed attuate a mezzo di Piani di Lottizzazione che, potendo prescindere dai limiti e dai vincoli proprietari dei singoli mappali, possono consentire di esprimere le massime potenzialità qualitative dell'insediamento urbanistico ed edilizio dell'ambito.

In questo senso possono essere estesi all'intero ambito od anche limitati alle aree di due o più proprietà del Progetto di Coordinamento alla sola condizione che la nuova e diversa proposta consenta, nel rispetto delle norme di indirizzo per la progettazione degli interventi (art. 9 delle NTA del Documento di Piano), una adeguata risoluzione insediativa delle aree interessate e non comprometta la realizzazione delle eventuali aree rimanenti.

L'attuazione del Progetto Urbanistico di Coordinamento attraverso Permessi di Costruire convenzionati è subordinata all'esistenza od attuazione delle relative necessarie opere di urbanizzazione primaria.

In questo senso gli schemi progettuali allegati definiscono quasi automaticamente le priorità realizzative nel senso che possono essere individuati lotti di intervento che prevedono il solo allacciamento ai pubblici servizi e lotti che richiedono, invece, più o meno consistenti nuove opere di urbanizzazione.

Tutto ciò non esclude la possibilità che qualche proprietà/operatore possa farsi carico, con la disponibilità delle aree, di opere di urbanizzazione primaria in misura superiore al proprio fabbisogno ed all'entità degli oneri e dello scomputo degli stessi.

In questo caso sarà possibile prevedere, in sede di convenzione, che a vantaggio della proprietà/operatore dell'intervento possa essere riconosciuto un "credito" corrispondente a "debiti" a carico delle proprietà e degli operatori degli altri lotti interessati.

Questi non dovranno, quindi corrispondere i relativi oneri all'Amministrazione Comunale ma alla proprietà/operatore dell'intervento che ha anticipato l'investimento.





## **LA RAPPRESENTAZIONE DEI PROGETTI URBANISTICI DI COORDINAMENTO**

Per facilitare la lettura delle proposte progettuali ad ogni proprietà o unità minima di intervento è assegnato un colore con il quale sono individuate, negli elaborati grafici e nella tabella di ciascun ambito, i mappali oggetto di intervento.

Sugli elaborati grafici le aree sono individuate con colore retinato (che risulta relativamente più chiaro) mentre gli edifici sono individuati con colore pieno (che risulta relativamente più scuro).

Le aree e gli edifici delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale (con le S.u.n. generate e di competenza) sono evidenziate con colore e tratteggio verticale.

In alcuni casi, dove il Progetto di Coordinamento propone, per specifiche e note situazioni particolari dell'ambito, soluzioni di permuta o di scambio parziale fra le proprietà, i fabbricati di una proprietà (con il loro colore) possono essere proposti su aree di altra proprietà (con il loro colore di fondo). E tale indicazione appare tanto nella planimetria che nella tabella degli Ambiti interessati.

Nella tabella di cui alla scheda dei singoli Ambiti sono individuate, per ciascuna proprietà o unità minima di intervento e per le corrispondenti aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale:

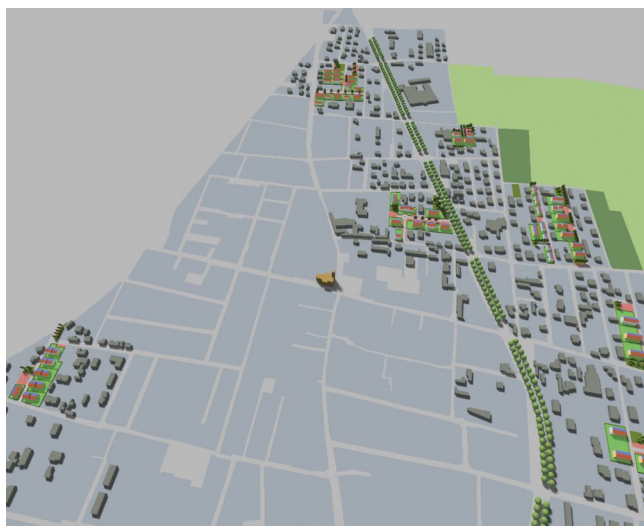
- le relative superfici territoriali con riferimento ai valori catastali;
- le Superfici utili nette, con l'applicazione dell'Indice Territoriale di 0,22 mq./mq. per le aree a specifica destinazione e di 0,11 mq./mq. per le aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale;
- le Superfici fondiarie di competenza (con l'applicazione dell'indice fondiario di 0,508 mq./mq.);
- i lotti di intervento e di trasformazione edilizia con la indicazione del:
  - numero di riferimento (di cui alla planimetria del Progetto);
  - la superfici fondiaria (con valori arrotondati all'unità);
  - la S.u.n. corrispondente alla massima possibilità edificatoria;
  - la tipologia insediativa, con le superfici medie delle singole unità immobiliari, il numero delle unità ed il numero dei piani abitabili. Oltre alle residenze ed alle relative pertinenze sono sempre ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 10 delle N.T.A. del Documento di Piano: attività

commerciali, direzionali e terziarie, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi sociali, assistenziali e sanitari, ecc.

Nella Scheda di ciascun Ambito sono inoltre indicate:

- la descrizione sintetica del Progetto;
- eventuali prescrizioni di intervento per le aree a specifica destinazione e per le aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale;
- la descrizione e quantificazione delle aree destinate alla viabilità, a parcheggio ed a verde pubblico;
- la definizione sommaria dei costi di realizzazione con l'incidenza per mq. di S.u.n., fermo restando che l'entità degli oneri di urbanizzazione per la generalità delle aree di trasformazione a destinazione residenziale saranno definiti in conformità a quanto indicato dal Piano dei Servizi.

E' necessario precisare che per le caratteristiche specifiche di alcuni ambiti (per esempio gli ambiti ai nn. 44 e 48 da una parte e 46, 47 e 50 dall'altra) le aree in cessione destinate alla realizzazione di nuova viabilità interna richiedono, rispetto alla relativa superficie territoriale, quote percentuali superiori o inferiori al valore medio ipotizzato del 15% e determinano, quindi, minori o maggiori disponibilità di aree da destinare a parcheggi e verde pubblico.





**SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE  
PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO DI COORDINAMENTO  
DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEL PGT  
VIGENTE A MEZZO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.**

L'anno 201.., il giorno ..... del mese di ....., avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor ..... , notaio in ..... , iscritto al Collegio Notarile di .....  
(ovvero)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor ....., Segretario Comunale del Comune di Vanzaghello, competente ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lettera b), della legge 15 maggio 1997, n. 127 si sono costituiti i Signori:

..... nato a ..... il .../.../....., c.f. ....  
residente a ....., in Via ..... al n. ....  
..... nato a ..... il .../.../....., c.f. ....  
residente a ....., in Via ..... al n. ....  
..... nato a ..... il .../.../....., c.f. ....  
residente a ....., in Via ..... al n. ....

nella loro qualità di titolari della proprietà esclusiva delle aree al foglio ....., mappali..... del N.C.T. del Comune di Vanzaghello, di complessivi mq. ...., riconosciute al P.G.T. quali "Aree residenziali di nuovo impianto" (art. 10 delle N.T.A. del D.d.P.) e facenti parte dell'Ambito di trasformazione n. ....;

i Signori:

..... nato a ..... il .../.../....., c.f. ....  
residente a ....., in Via ..... al n. ....  
..... nato a ..... il .../.../....., c.f. ....  
residente a ....., in Via ..... al n. ....  
..... nato a ..... il .../.../....., c.f. ....  
residente a ....., in Via ..... al n. ....

nella loro qualità di titolari della proprietà esclusiva delle aree al foglio ....., mappali..... del N.C.T. del Comune di Vanzaghello, di complessivi mq. ...., riconosciute al P.G.T. quali "Aree di valorizzazione paesaggistica ed ambientale E2" (art. 28 delle N.T.A. del P.d.R.);

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "attuatori", da una parte;

e il sig. ...., nato a ..... il .../.../....., in qualità di responsabile, pro tempore, del Servizio Tecnico del Comune di Vanzaghello, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n..... in data .....

**PREMESSO CHE**

- A) i sopraindicati proprietari attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree di proprietà e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- B) le aree di proprietà di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale complessiva di mq. .... ;
- C) a norma del vigente P.G.T. l'intervento di trasformazione di competenza può essere realizzato a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni del Progetto Urbanistico di Coordinamento dell'Ambito n. ....;
- D) con riferimento all'indice territoriale di 0,22 mq./mq. ed all'indice fondiario 0,508 il progetto di coordinamento urbanistico prevede per le aree di proprietà una S.u.n. realizzabile di mq. ...., con una superficie fondiaria di pertinenza di mq. ...., individuata dal Progetto di coordinamento ai lotti n. ....;
- E) con riferimento all'indice territoriale di 0,11 mq./mq. ed all'indice fondiario 0,508 il progetto di coordinamento urbanistico prevede per le aree di valorizzazione e compensazione ambientale correlate, di complessivi mq. ...., pari al 100% della Superficie territoriale delle aree di trasformazione a specifica destinazione, una S.u.n. realizzabile di mq. ...., con una superficie fondiaria di pertinenza di mq. ....,

individuata dal Progetto di coordinamento ai lotti n. ....;

F.1) le Superfici fondiari di competenza delle aree di valorizzazione e compensazione ambientale sono totalmente utilizzate dagli attuatori per il trasferimento della S.u.n. delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale e/o trasferite ai soggetti titolari dei relativi diritti edificatori;

F.2) le Superfici fondiari di competenza delle aree di valorizzazione e compensazione ambientale sono parzialmente utilizzate (per il ....%) per il trasferimento della S.u.n. delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale e/o trasferite ai soggetti titolari dei relativi diritti edificatori; le aree rimanenti individuate nel lotto n. .... Del Progetto di coordinamento sono cedute gratuitamente al Comune a norma dell'art. 13 del P.d.R e dell'art. 5 del D.d.P.

F.3) le Superfici fondiari di competenza delle aree di valorizzazione e compensazione ambientale non sono utilizzate, in tutto od in parte, per il trasferimento della S.u.n. delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale e/o non trasferite ai soggetti titolari dei relativi diritti edificatori; sono individuate nel lotto n. ... del Progetto di Coordinamento e sono cedute al gratuitamente al Comune a norma dell'art. 13 del P.d.R e dell'art. 5 del D.d.P.

## VISTI

A). La domanda di Permesso di Costruire con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale in data .../.../..... al n. ....;

B) il parere favorevole degli Uffici Comunali e della Commissione Paesaggio;

C) La Delibera del Consiglio Comunale con la quale è stato approvato lo schema di convenzione;

D) la verifica, tramite tracciamento dell'intero ambito del rispetto delle indicazioni quantitative e qualitative relative alle opere di urbanizzazione primaria (per le quali è stato predisposto ed approvato dall'Amministrazione un progetto di massima esteso all'intero ambito) e secondaria e alle opere di trasformazione dei singoli lotti edificabili;

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

I soggetti attuatori 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.

### ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

I soggetti attuatori 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 attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di trasferimento totale o parziale delle aree oggetto della presente convenzione le garanzie prestate dagli attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli acquirenti aventi causa abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

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 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione per la realizzazione parziale del progetto urbanistico di coordinamento inerente l'intervento edilizio ai lotti n....., relativo alle aree censite al N.C.T. del Comune di Vanzaghello, al foglio n° ..... , mapp. nn° ....., come meglio specificato nel seguito:

lotto n. .... con S.u.n. di mq. .... e S.f. di mq. ....; piani n. ....

lotto n. .... con S.u.n. di mq. .... e S.f. di mq. ....; piani n. ....

lotto n. .... con S.u.n. di mq. .... e S.f. di mq. ....; piani n. ....

lotto n. .... con S.u.n. di mq. .... e S.f. di mq. ....; piani n. ....

I progetti relativi agli interventi edilizi in oggetto, sono stati redatti in conformità agli indirizzi del Progetto

Urbanistico di Coordinamento dell'Ambito n. ... ed alle disposizioni di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del D.d.P., con i seguenti indici e prescrizioni:

#### Dati di Progetto

Superficie territoriale dei mappali di proprietà	St	=	mq. ....
Indice territoriale delle aree a specifica destinazione	I.t.	=	0,22 mq./mq.
Superficie utile netta realizzabile	S.u.n.	=	..... mq.
Indice fondiario	I.f.	=	0,508 mq./mq.
Superficie fondiaria di competenza	S.f.	=	mq. ....
Superficie coperta (max 33%)	S.c.	=	mq. .... (.....%)
Altezza massima (max m. 10,50)	H.	=	ml. .... (< 10,50)
Superficie permeabile	S.p.	=	.....% (>40%)
Distanza dai confini	D.c.	=	ml. .... (> 5,00)
Distanza dalle strade	D.s.	=	ml. ....
Distanza da fabbricati	D.f.	=	ml. ....
Superficie territoriale aree compensazione	St	=	mq. ....
Indice territoriale aree a compensazione	I.t.	=	0,11 mq./mq.
Superficie utile netta realizzabile	S.u.n.	=	..... mq.
Indice fondiario	I.f.	=	0,508 mq./mq.
Superficie fondiaria di competenza	S.f.	=	mq. ....
Superficie coperta (max 33%)	S.c.	=	mq. .... (.....%)
Altezza massima (max m. 10,50)	H.	=	ml. .... (< 10,50)
Superficie permeabile	S.p.	=	.....% (>40%)
Distanza dai confini	D.c.	=	ml. .... (> 5,00)
Distanza dalle strade	D.s.	=	ml. ....
Distanza da fabbricati	D.f.	=	ml. ....
Are in cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (35%)		=	mq. ....

#### Art. 4 – ESECUZIONE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO

L'esecuzione del Permesso di costruire convenzionato n.... del .... Prot. n. ...., è disciplinata dai criteri operativi di seguito espressi unitamente a quanto prescritto nella documentazione e negli elaborati progettuali .

I soggetti attuatori si impegnano, per sé e loro aventi causa, a procedere all'utilizzazione edificatoria ed alla esecuzione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi in conformità agli elaborati progettuali allegati ed alle previsioni della presente convenzione, all'uopo predisponendo specifici progetti esecutivi in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni degli elaborati tecnici e progettuali del Permesso di costruire n.... del .... Prot. n. ...., entro sei mesi dalla data di validità del presente atto e secondo le disposizioni del PGT vigente, dei Regolamenti Comunali e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Al momento della ultimazione delle costruzioni dovranno essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi alle stesse afferenti.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti è da ritenersi necessario presupposto al rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

In fase di esecuzione potranno essere apportate, con approvazione di preventiva variante del Permesso di costruire n.... del .... Prot. n. ...., le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione della pratica originaria, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

#### ART. 5 – REQUISITI DI QUALITA' E RELATIVE AGEVOLAZIONI

Gli interventi edilizi proposti dai soggetti attuatori verificano i seguenti requisiti di qualità cui corrispondono le relative agevolazioni espresse in riduzione percentuale degli oneri relativi al permesso di costruire.

A) L'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe A+, con consumi energetici fino a 15 Kwh/mq per anno	agevolazione 25%	.....%
B) L'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe A, con consumi energetici fino a 30 Kwh/mq per anno	agevolazione 15%	.....%
C) L'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe B, con consumi energetici fino a 50 Kwh/mq per anno	agevolazione 5%	.....%
D) l'intervento prevede contenimento dei consumi idrici con la formazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:		
- servizi igienici (alimentazione scarico WC) con vasche di volume: V= S.n.r./40 x 60l/giorno x 15 giorni	agevolazione 10%	.....%
- irrigazione delle aree verdi con vasca di volume: V = 0,8 l/mq/giorno x 30 giorni x sup. area verde	agevolazione 5%	.....%
la realizzazione di vasche di dimensione inferiori determina agevolazioni in proporzione		
E) L'intervento assicura una superficie permeabile del lotto maggiore del 50% per le destinazioni residenziali e del 30% per le destinazioni industriali e commerciali: agevolazione 2% ogni 5 punti percentuali di superficie permeabile superiore al 50% o 30% con un massimo di	agevolazione 5%	.....%
<b>Totale agevolazioni riconosciute</b>		.....%

**Art. 6 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEGLI OPERATORI**

Gli oneri a carico degli operatori per la realizzazione del progetto edilizio di cui alla presente convenzione consistono:

- nella cessione gratuita al Comune di Vanzaghello e/o iscrizione di servitù di uso pubblico permanente, delle aree per opere di urbanizzazione primaria;
- nella cessione gratuita al Comune di Vanzaghello e/o iscrizione di servitù di uso pubblico permanente, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria;
- nella realizzazione, a scomputo totale o parziale dei relativi oneri, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno e all'esterno del lotto e dell'Ambito di intervento;
- nella cessione gratuita al Comune di Vanzaghello delle Superfici fondiari di competenza delle aree di valorizzazione e compensazione ambientale non utilizzate per il trasferimento della S.u.n. delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale e/o non trasferite ai soggetti titolari dei relativi diritti edificatori: lotto n. ... del Progetto di Coordinamento;
- nell'assunzione di costi relativi ai collaudi e agli altri servizi di competenza dell'Amministrazione Comunale e relativi al procedimento tecnico-amministrativo di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- nell'assunzione della eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e degli oneri di urbanizzazione secondaria correlati alla massima edificazione dei lotti;
- nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie relative alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla eventuale quota da corrispondere relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al contributo commisurato al costo di costruzione;
- nella assunzione dell'impegno alla gestione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria correlate al singolo intervento ed alla partecipazione alla gestione diretta di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria assoggettate all'uso pubblico e non trasferite alla proprietà del Comune e che saranno poste a carico delle proprietà a Piano d'Ambito totalmente attuato.
- altro .....

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

**Art. 7 - CESSIONE GRATUITA E/O ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

I soggetti attuatori, proprietari delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di valorizzazione paesaggistica ed ambientale relative all'intervento edilizio di cui alla presente convenzione:

- (nel caso le rispettive proprietà partecipino alla realizzazione del programma costruttivo) cedono, al Comune di Vanzaghello, a titolo gratuito, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree di valorizzazione paesaggistica ed ambientale al foglio ..... con i mappali ..... di complessivi mq. .... , come da tipo di frazionamento n. .... del ...../...../.....;

- cedono al Comune di Vanzaghello, a titolo gratuito, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le Superfici fondiari di competenza delle aree di valorizzazione e compensazione ambientale non utilizzate per il trasferimento della S.u.n. delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale e/o non trasferite ai soggetti titolari dei relativi diritti edificatori: lotto n. ... del Progetto di Coordinamento, al foglio ..... con i mappali ..... di complessivi mq. ...., come da tipo di frazionamento n. .... del ..../..../.....;
- assoggettano, contestualmente alla stipula della presente convenzione, con iscrizione di servitù di uso pubblico permanente, per le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria correlate all'intervento al foglio ..... con i mappali ..... di complessivi mq. ...., come da tipo di frazionamento n. .... del ..../..../.....

In tal caso, l'obbligo e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere, restano a carico dei soggetti attuatori e loro aventi causa, i quali si obbligano altresì alla gestione diretta di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria assoggettate all'uso pubblico e non trasferite alla proprietà del Comune e che saranno poste a carico delle proprietà a Piano d'Ambito totalmente attuato, facendo menzione per esteso di detto onere, in tutti gli atti di vendita delle aree ricomprese nel progetto di cui trattasi.

Le aree cedute dovranno essere prive di servitù e gravami di alcun genere, fatta eccezione per le servitù esistenti (quali elettrodotti o reti interrato) che non possano essere tolte o spostate e che dovranno comunque consentire il corretto utilizzo delle stesse.

La proprietà rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

La proprietà garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali o trascrizioni pregiudizievoli.

#### **Art. 8 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

I soggetti attuatori contestualmente alla realizzazione dei fabbricati, si obbligano a realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto delle norme del PGT vigente e con caratteristiche di funzionalità, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le seguenti opere di urbanizzazione, interne ed esterne al lotto di proprietà ed all'Ambito di intervento: strade, marciapiedi, piste ciclopedonali con relativa segnaletica orizzontale e verticale; gasdotto e acquedotto, ed eventuali altre reti tecnologiche; fognature acque nere e bianche per la raccolta delle acque meteoriche della rete stradale; pubblica illuminazione; parcheggi e verde; eventuali altre opere quali teleriscaldamento, cablaggio, vasche per il recupero acque piovane, ecc.

Qualora il costo di realizzazione di dette opere fosse inferiore al costo analitico degli oneri di urbanizzazione primaria dell'ambito, sarà dovuto il relativo conguaglio.

E' riconosciuta inoltre al Comune, nell'ambito della presente convenzione, la facoltà di prescrivere anche a terzi, esterni all'ambito, l'allacciamento delle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare a cura degli attuatori, previa comunicazione agli stessi attuatori e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di progetto esecutivo delle opere. Ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano eventualmente prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende speciali. In tale ipotesi detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori.

Nel caso in cui gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere siano a carico degli attuatori e successivamente dell'intero ambito a piano totalmente attuato, resta inteso che tali allacciamenti esterni dovranno concorrere alla gestione delle opere e potranno perciò essere prescritti ed autorizzati previo atto d'obbligo alla partecipazione alle spese di gestione.

La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard delle normative vigenti e in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli uffici tecnici comunali, anche in relazione al contesto generale dell'intervento e dei programmi dell'Amministrazione Comunale.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovranno essere desunti dal Prezzario della Camera di Commercio di Milano con una riduzione percentuale del ...%.

Per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.

I soggetti attuatori dovranno provvedere a consegnare, su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale indicherà, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e, una volta



terminato l'intervento, dovranno produrre all'Amministrazione Comunale, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere "come costruite".

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione dovranno essere conformi al progetto di massima relativo all'intero ambito.

Detto progetto, nel caso in cui non sia stato precedentemente predisposto ed approvato, sarà predisposto dai soggetti attuatori entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione ed approvato dall'Amministrazione Comunale tramite i propri uffici tecnici.

Alla presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale avrà cura di nominare fra i propri tecnici un Responsabile dell'intervento, cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto oltre a quelle di collaudo in corso d'opera. Tale Responsabile terrà i contatti con i professionisti incaricati dai soggetti attuatori per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore alla Sicurezza", nominato a cura e spese dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori, sono tenuti a comunicare al Responsabile dell'Intervento e collaudatore in corso d'opera, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire, al Responsabile dell'Intervento e Collaudatore, ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso dell'opera compete al Collaudatore, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo non autorizzate dall'Amministrazione.

Previo parere favorevole del Responsabile dell'Intervento e Collaudatore, al fine del rilascio dell'agibilità di parte dei fabbricati, potrà essere rilasciato il collaudo parziale, da parte del Collaudatore stesso, finalizzato alla verifica della funzionalità delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità.

Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro sei mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria avverrà non prima della accertata funzionalità delle stesse compresa la verifica di attecchimento delle piante e delle siepi nonché il buono stato delle aree. In questo senso può essere opportuno, tanto al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata quale discarica quanto di verificare l'attecchimento delle piante e degli arbusti, che questi siano piantumati nella prima fase di inizio lavori.

Prima della eventuale presa in carico delle opere relative al verde, dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto "come costruito" anche con riferimento ai necessari impianti di sub irrigazione, completo dei seguenti documenti operativi:

1. manuale d'uso;
2. manuale di manutenzione;
3. programma di manutenzione.

La stessa documentazione dovrà essere consegnata anche per l'arredo urbano eseguito.

La eventuale presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, potrà avvenire entro otto mesi dal collaudo definitivo ed entro un anno dalla comunicazione di ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati.

La manutenzione di dette opere, resterà a carico degli attuatori fino alla eventuale presa in carico delle medesime da parte dell'Amministrazione Comunale.

I soggetti attuatori, contestualmente al ritiro del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno corrispondere al Comune una somma pari al 3% dell'importo delle opere stesse. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e i compensi sostenuti dall'Amministrazione Comunale e connessi alle attività del Responsabile dell'Intervento e Collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno.

Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette comportanti un aumento del costo delle stesse, la ditta lottizzante dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di

cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo.

## Art. 9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli interventi costruttivi di cui alla presente convenzione ed a carico dei soggetti attuatori, in relazione alle caratteristiche qualitative degli interventi (art. 4 punto 22 delle NTA del D.d.P. ed alle analisi dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria del Piano dei servizi, sono definiti, al lordo delle opere da eseguire a scomputo, nei seguenti importi:

\* oneri di urbanizzazione primaria:

S.u.n. massima realizzabile mq. ....	x € 85,714/mq.	= € .....
Riduzione % per requisiti di qualità ...%		= € .....
Oneri primari totali		= € .....
Opere a scomputo		= € .....
Oneri da corrispondere		= € .....

I soggetti attuatori, in riferimento agli oneri sopra definiti si impegnano a versare detti importi al momento del rilascio del permesso di costruire in unica soluzione ovvero con le modalità e rateizzazioni previste dalle norme vigenti.

Qualora la cifra risultante come oneri da corrispondere dovesse risultare negativa e, quindi, inferiore al costo delle opere di urbanizzazione da realizzare, nulla sarà dovuto dal Comune.

\* oneri di urbanizzazione secondaria in relazione alla S.u.n. massima realizzabile ed al coefficiente di riduzione per requisiti di qualità

Istruzione	mq. ....	x € 7,703/mq. = € .....	, riduzione ....%	= € .....
Interesse generale	mq. ....	x € 2,620/mq. = € .....	, riduzione ....%	= € .....
1° quota oneri da corrispondere				= € .....
Verde pubblico	mq. ....	x € 25,304/mq. = € .....	, riduzione ....%	= € .....
Parcheggi	mq. ....	x € 15,00/mq. = € .....	, riduzione ....%	= € .....
Opere da realizzare a scomputo parcheggi e verde				= € .....
2° quota oneri da corrispondere				= € .....
<b>Totale oneri da corrispondere</b>				<b>= € .....</b>

I soggetti attuatori, in riferimento agli oneri sopra definiti si impegnano a versare detti importi al momento del rilascio del permesso di costruire in unica soluzione ovvero con le modalità e rateizzazioni previste dalle norme vigenti.

Qualora la cifra risultante come 2° quota oneri da corrispondere dovesse risultare negativa e, quindi, inferiore al costo delle opere di urbanizzazione da realizzare, nulla sarà dovuto dal Comune.

I soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, sono inoltre tenuti a versare al Comune, secondo i modi ed i termini vigenti, in contributo del Costo di costruzione con le riduzioni percentuali correlate ai requisiti qualitativi degli interventi in progetto.

## Art. 10 - GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, i soggetti attuatori, contestualmente alla stipula della convenzione, prestano fidejussione bancaria o di primaria compagnia di assicurazione, con durata annuale e rinnovo automatico, a favore del Comune di Vanzaghella, pari al 120%% (centoventi per cento) degli oneri da corrispondere e delle opere da realizzare.

Conseguentemente la fidejussione ammonta a € ..... x 1,20 = € ..... , arrotondato a € .....

Analogamente, i soggetti attuatori prestano garanzie fidejussione pari al 100% del contributo relativo al costo di costruzione.

Le fidejussioni relative al costo di costruzione ed alle opere di urbanizzazione sono soggette a svincolo proporzionale con riferimento ai pagamenti rateali ed alla somma del 90% dei valori di SAL inerenti l'esecuzione delle opere da realizzare, dovendosi considerare il rimanente 10% quale garanzia per le eventuali opere od interventi richiesti in sede di collaudo definitivo.

#### **Art. 11 - TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

Il termine di validità della presente convenzione è fissato in 10 anni dalla data di stipula della medesima.

#### **Art. 12 - RAPPORTI TRA I SOGGETTI ATTUATORI ED I SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA**

Nel caso di alienazione delle aree e, successivamente dei fabbricati, i soggetti attuatori dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti e delle singole unità immobiliari gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione.

I soggetti attuatori si impegnano a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico, in tutti i successivi atti di compravendita ed a trasmettere detti atti al Comune, pena nullità degli stessi.

#### **Art. 13 - ONERI E SPESE**

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dai soggetti attuatori o al Segretario Comunale che ne curerà la registrazione e la trascrizione.

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione, sono a carico dei soggetti attuatori che invocano a proprio favore i benefici fiscali vigenti.

I soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione; autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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.

#### **Art. 14 - CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Milano.

#### **Art. 15 - SANZIONI**

In caso di inosservanza da parte dei soggetti attuatori degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge.

Inoltre il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);
- mancato pagamento, al Comune di Vanzaghello, delle rate relative agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel progetto di planivolumetrico. Le ditte lottizzanti, proprietarie delle aree, autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

Letto, confermato e sottoscritto,

Vanzaghello lì .../.../....

**I soggetti attuatori**

**per il Comune di Vanzaghello**