

I appendice

4 IL CONVENZIONAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

5 Schema di convenzione relativa ai piani esecutivi (art. 45 l.r. n. 56/1977)

Avvertenza

Il presente schema di convenzione, previsto all'art. 45 della legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni, è sostitutivo a tutti gli effetti dagli schemi di convenzione eventualmente adottati per il convenzionamento a norma dell'art. 28 della legge statale del 17.8.1942, n. 1150.

Tale schema è altresì da applicare alle convenzioni disciplinanti l'attuazione da parte dei privati dei piani di recupero, a norma dell'art. 30 della legge n. 457 del 5 agosto 1978.

Lo schema può, ovviamente, essere integrato con tutti gli elementi di ulteriore precisazione e definizione dei patti convenzionali, e degli interventi da essi disciplinati, che i Comuni e operatori pubblici e privati ritenessero necessari.

PREMESSO

— che il Signor (i Signori)
è (sono) proprietario/i dei terreni indicati nella Tav.
degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel se-
guito per complessivi mq. compresi in

..... (1) del (2) del Comune di
in forza di atto/i di compravendita del
rogato/i dal/i notaio/i
registrato/i

— che le suddette aree, per complessivi mq.
nel vigente P.R.G. risultano classificate:

..... (3)
di cui agli artt. delle Norme Tecniche di Attua-
zione del (2) del Comune di
adottato con deliberazione del Consiglio comunale n.
del ed approvato da

..... (4);
— che il progetto di piano esecutivo si inquadra nelle pre-
visioni del vigente (2) e del vigente PPA,
adottato con delibera del Consiglio comunale n.
del divenuta efficace a norma del
..... (5) della legge n. 56 del 5.12.1977 e successive
modificazioni;

— che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio
delle aree di cui trattasi, detto progetto di piano esecutivo è
stato predisposto a firma dei signori

secondo i disposti dell'art. 45 della legge regionale 56/77,
ed è costituito dai seguenti elaborati:

— Relazione tecnica dei progetti

— Serie di n. tavole di disegni, e specificatamente:
tav. n.

(1) Specificare la denominazione dell'area nello strumento urbanistico.

(2) Specificare lo strumento urbanistico generale di cui è dotato il Comune.

(3) Specificare la classe di destinazione dell'area e il tipo di intervento ammesso ed i parametri di utilizzazione edilizia.

(4) Specificare l'autorità competente per l'approvazione e gli estremi del provvedimento.

(5) Specificare la norma di legge in base alla quale la deliberazione del Consiglio comunale ha assunto efficacia (v. l.r. n. 56/77 art. 83, 5°, 6°, 7° e 8° comma, e art. 37, 2°, 3° e 4° comma).

tav. n.
tav. n.
tav. n.
tav. n.
tav. n.

— che sul progetto di piano esecutivo si è espressa favore-
volmente la Commissione igienico-edilizia, come da parere
emesso nell'adunanza del (con osserva-
zioni recepite negli atti progettuali e nella presente conven-
zione) (6);

— che il Sindaco, in esecuzione della deliberazione n.
del (7) decideva l'accoglimento del progetto
di piano esecutivo e dello schema di convenzione, i quali
venivano (messi dal Comune a disposizione degli organi di
decentramento amministrativo ed) (8) inviati al Comitato
Comprensoriale, e sono stati altresì depositati presso la
segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'albo pre-
torio per la durata di 15 giorni consecutivi;

— (che sono pervenute osservazioni e proposte, recepite
in tutto / in parte negli atti progettuali e nella presente
convenzione) (che non sono pervenute osservazioni e pro-
poste) (9);

— (che il piano esecutivo prevede interventi su edifici esi-
stenti, e pertanto, in esecuzione di quanto fissato dal PPA,
la presente convenzione deve stabilire i criteri per la deter-
minazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni
di locazione degli edifici oggetto di intervento, a norma del
2° comma dell'art. 45 della l.r. n. 56/77 (10);

— che il Signor (i Signori)
ha (hanno) dichiarato di essere in grado di assumere tutti
gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno il giorno del mese
di nell'Ufficio Segreteria del Comune
di tra il signor
nella sua qualità di Sindaco pro-tempore del Comune

(6) Trascrivere quanto tra parentesi solo ove ricorra il caso previsto.
(7) della Giunta Municipale o del Consiglio Comunale.

(8) Trascrivere quanto in parentesi solo nel caso in cui detti organi
siano stati istituiti a norma di legge.

(9) Trascrivere la frase secondo la dizione che riguarda il caso spe-
cifico.

(10) Trascrivere quanto in parentesi ove ricorra il caso.

di _____ ed il Signor (i Signori) _____
nato/i a _____
residente/i in _____ nel presente atto in
seguito denominato il "proponente"

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

— con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il "proponente":

1) le premesse formano parte integrante della presente convenzione;

2) l'attuazione del progetto di piano esecutivo, sul terreno sito in Comune _____ descritto nelle Tavv. _____ degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Consiglio comunale _____ avverrà in conformità delle norme di cui agli artt. _____ delle N.T.A. del _____ (2), delle norme della presente convenzione, di quanto fissato dal PPA, nonché secondo gli elaborati del Piano esecutivo stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto lettera _____ i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del _____ (2) e a quanto fissato dal PPA.

3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il piano esecutivo ha per oggetto la utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di _____, descritto alle Tavv. _____, a Catasto al Foglio n. _____, mappali n. _____ in testa a _____, di superficie catastale di mq. _____ secondo le modalità previste dal _____ e ricordate in premessa.

Il piano esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni, come individuato nella Tav. _____:

A) aree di pertinenza di edifici a destinazione (residenziale) (produttiva) (terziaria) _____, di cui riservate ad usi collettivi e/o condominiali ha _____;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ha _____;

C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ha _____.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Il proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione (residenziale) (produttiva) (terziaria) _____ affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista:

A1) la realizzazione di n. _____ edifici, per complessivi (mc) (mq) _____ e specificatamente:

edificio n. _____ per complessivi (mc) (mq) _____
di cui (mc) (mq) _____ destinato a _____
di cui (mc) (mq) _____ destinato a _____

edificio n. _____ per complessivi (mc) (mq) _____
di cui (mc) (mq) _____ destinato a _____
di cui (mc) (mq) _____ destinato a _____

A2) il (restauro) (risanamento conservativo) (ristrutturazio-

ne edilizia) di n. _____ edifici per complessivi (mc) (mq) _____ e specificatamente:

edificio n. _____ per complessivi (mc) (mq) _____
di cui (mc) (mq) _____ destinato a _____
di cui (mc) (mq) _____ destinato a _____

edificio n. _____ per complessivi (mc) (mq) _____
di cui (mc) (mq) _____ destinato a _____
di cui (mc) (mq) _____ destinato a _____

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alle tavv. _____. I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione, contenuti nelle tavv. _____ hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda di concessione.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere B) e C) sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione e contenuti nelle tavv. _____ e descritti al successivo articolo 8, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali.

4) Cessione gratuita aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51, n. 1, l.r. 56/1977

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 l.r. 56/1977 n. 2, nonché del 5° comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di _____ le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella Tav. _____, così ripartite:

- 1) parcheggi pubblici = mq. _____
- 2) strade, spazi di manovra e sistemazione di intersezioni stradali = mq. _____
- 3) percorsi pedonali = mq. _____
- 4) opere di cui all'art. 51, n. 1, lett. a), l.r. n. 56/1977 = mq. _____
- 5) opere di cui all'art. 51, n. 1, lett. c), l.r. n. 56/1977 = mq. _____
- 6) opere di cui all'art. 51, n. 1, lett. d), l.r. n. 56/1977 = mq. _____
- 7) opere di cui all'art. 51, n. 1, lett. e), l.r. n. 56/1977 = mq. _____
- 8) opere di cui all'art. 51, n. 1, lett. f), l.r. n. 56/1977 = mq. _____
- 9) opere di cui all'art. 51, n. 1, lett. g), l.r. n. 56/1977 = mq. _____
- 10) _____ = mq. _____
superficie totale = mq. _____

La cessione delle aree suddette avverrà contestualmente alla firma del presente atto per le aree di cui ai nn. _____, e a semplice richiesta del Comune, senza indennizzo, per le aree di cui ai nn. _____.

È inteso che fino alla avvenuta cessione delle aree resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

5) Cessione gratuita aree per urbanizzazione secondaria

Il proponente, in relazione sempre al disposto dell'art. 45, n. 2, l.r. n. 56/1977, nonché del 5° comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967, n. 765, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di _____ le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, indicate nella Tav. _____ e così ripartite:

- 1) spazi per le opere di cui all'art. 51, n. 2, lett. h), l.r. 56/1977 = mq.
- 2) spazi per le attrezzature scolastiche di cui all'art. 51, n. 2, lett. i), l.r. 56/1977 = mq.
- 3) spazi per le attrezzature scolastiche di cui all'art. 51, n. 2, lett. l), l.r. 56/1977 = mq.
- 4) spazi per gli edifici di cui all'art. 51, n. 2, lett. m), l.r. 56/1977 = mq.
- 5) spazi per i centri e le attrezzature di cui all'art. 51, n. 2, lett. n), l.r. 56/1977 = mq.
- 6) spazi per le finalità di cui all'art. 51, n. 2, lett. o), l.r. 56/1977 = mq.
- 7) = mq.
- superficie complessiva = mq.

La cessione delle aree suddette avverrà contestualmente alla firma del presente atto per le aree di cui ai nn., e a semplice richiesta del Comune, senza indennizzo, per le aree di cui ai nn.

È inteso che fino alla avvenuta cessione delle aree resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

6) Cessione aree - riepilogo

Il proponente, per quanto disposto ai punti 4) e 5), si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di

le aree di cui ai punti suddetti così ripartite:

- per opere di urbanizzazione primaria mq.
- per opere di urbanizzazione secondaria mq.
- superficie complessiva mq.

corrispondenti a mq./abitante.

Le aree di che trattasi sono dettagliatamente indicate nella Tav., e riportate nell'apposito tipo di frazionamento catastale, allegato sotto la lettera al presente atto, che ne determina l'immediata cessione al Comune.

7) Oneri urbanizzazione primaria

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, n. 2, l.r. 56/1977 si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle opere di cui all'art. 51, n. 1, l.r. 56/1977 e precisamente:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e spese del proponente ed ultimate nel termine di

(11).

(Le opere dovranno essere eseguite ed ultimate nei termini stabiliti al successivo art. 9) (10).

(Il Comune non procederà al rilascio delle singole conces-

sioni edilizie se non saranno ultimate le opere suddette nei termini stabiliti almeno per il comparto nel quale si trova l'immobile per cui viene richiesta la concessione) (10). Si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica, del gas e telefonica, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale.

Si fa altresì riferimento a quanto disposto dal successivo art. 15.

Il trasferimento al Comune di delle opere verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dalla ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati forfettariamente applicando l'onere unitario (12) stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi, delle opere stesse, al volume degli edifici, compresi quelli esistenti, oggetto del piano esecutivo.

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata con computo metrico-estimativo, dai competenti Uffici Comunali accettata dal proponente e approvata dalla Giunta.

L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri forfettariamente determinati, verrà corrisposta all'atto del rilascio di ogni singola concessione, con importo aggiornato in base agli aggiornamenti avvenuti agli oneri unitari, stabiliti dalle Tariffe Comunali in vigore all'atto del rilascio della concessione stessa.

L'onere di urbanizzazione primaria ai fini dello scomputo del costo delle opere eseguite direttamente è pertanto espresso dalla seguente formula:

$$\text{Oup} = \text{Vu} \left(\frac{\text{T1} \text{Vt} - \text{K}}{\text{Vt}} \right) \times \frac{\text{T2}}{\text{T1}}$$

ove:

Oup = onere di urbanizzazione primaria;

Vu = volume in progetto;

Vt = volume totale oggetto del piano esecutivo, compreso il volume esistente;

T1 = tariffa deliberazione consiliare, per tipo di intervento, all'opera di approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi di opere di urbanizzazione primaria;

T2 = tariffa deliberazione consiliare, come T1, ma all'epoca di rilascio della concessione;

K = costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dal proponente ecceda l'onere forfettariamente determinato o valutato dagli uffici comunali, al proponente stesso o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

7.II) Caratteristiche tecniche opere urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di piano esecutivo approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di redatti secondo i seguenti criteri tecnici:

A) Opere di risanamento

(11) Non eccedente i dieci anni dalla stipula della convenzione, e comunque in base alle previsioni dei programmi pluriennali di attuazione.

(12) L. x mc. di costruzione o L. x mq. di solaio.

.....	(13)
B ₁) Sistema viario pedonale e veicolare	
.....	(14)
B ₂) Spazi di sosta e parcheggio e verde di arredo	
.....	(14)
B ₃) Sistemazione delle intersezioni stradali	
.....	(14)
B ₄) Attrezzature per il traffico	
.....	(14)
C) Opere di presa, adduzione e distribuzione idrica	
.....	(14)

(13) Specificare quali: ad esempio, canalizzazione di rogge, modificazioni regime idrico, innalzamento del piano di campagna alla quota delle piattaforme stradali, ecc. La realizzazione di tali opere andrà subordinata alla approvazione di progetti esecutivi da parte della Giunta Municipale.

(14) Si indicano, a puro titolo esemplificativo, i seguenti schemi di prescrizioni convenzionali:

— per la lettera B₁

Sezione della carreggiata = ml.
 Sezione del piano viabile = ml.
 Sezione dei marciapiedi laterali = ml. + ml.
 Pavimentazione in binder chiuso, con manto di usura, segnaletica orizzontale e verticale regolamentare.
 Cordone in pietra naturale o in C.A. prefabbricato per contenimento dei marciapiedi.

Caditoie della fognatura bianca in corrispondenza del cordone su entrambi i lati della strada, a intervallo non superiore a m. 20,00.

Opere d'arte: muri di sostegno in pietra naturale o in C.A. di altezza non superiore a ml. 1,20, in caso di necessità di un'altezza superiore si provveda con la tecnica del muro di sottoscarpa e relativa scarpata con pendenza non superiore al 100%.

— per la lettera B₂

Devono essere realizzati con le stesse modalità di cui al punto B₁ con apposita ripartizione per posto macchina eseguita con segnaletica orizzontale di colore regolamentare. In corrispondenza degli spazi di parcheggio occorre piantumare alberi di alto fusto (h = ml. 3,00 minimo) di essenze locali salvo speciale indicazione da parte del Comune.

Le autorimesse collettive devono essere indicate con apposita segnaletica orizzontale e verticale di colore giallo.

— per la lettera C

La rete idrica è composta

....., come descritto nella tav. 15.

La suddetta rete verrà realizzata con i materiali e la tecnica solitamente impiegati da questo Comune in altri rami dell'impianto generale e cioè:

— tubazioni: in polietilene di idonea sezione, per pressione non inferiore a 9 atm., con riduttore di pressione alla presa;

— saracinesche: in ghisa, corpo ovale, pressione 25 atm.;

— pozzetti d'ispezione di pezzi speciali e apparecchi di manovra;

— pozzetti di interruzione: con saracinesca di manovra per sezionare l'impianto nel punto più alto dell'anello e nei punti di allaccio alla tubazione generale;

— pozzetti di scarico, a monte del pozzetto d'allaccio, collegato ad una fossa di scarico;

— pozzetto per sfiataio nel punto più alto;

— prese anti-incendio, su manufatto in muratura con sportello, esterno al terreno, per cui altezza di cm. 90, con attacco speciale secondo le norme VV.FF.;

— tutti i pozzetti di allacciamento e manovra devono essere in muratura di mattoni intonacati all'interno, di dimensioni idonee all'accesso del personale nel caso che siano a profondità tale da impedire gli interventi dall'esterno;

D) Rete e impianti per lo smaltimento e depurazione dei rifiuti liquidi

..... (14)

E₁) Sistema di distribuzione di energia elettrica

..... (14)

E₂) Rete di distribuzione del gas

..... (14)

E₃) Rete telefonica

..... (14)

E₄) Allacciamenti degli immobili ai pubblici servizi

..... (14)

— i contatori delle singole utenze devono essere collocati a gruppi di almeno 3 fino ad un massimo di 6, entro un contenitore in muratura, posto al limite dell'area di pertinenza privata e l'area pubblica, ed altezza di almeno cm. 60 fuori terra.

Nei programmi delle opere da realizzare a cura di questo Comune è previsto l'allacciamento idrico

da effettuare con tubazione passante per Via

Nell'ipotesi che tale allacciamento sia realizzato al momento della firma della presente convenzione, non si renderà necessaria la costruzione di una apposita stazione di sollevamento per alimentare la zona di cui al presente progetto di lottizzazione. In caso contrario tale impianto, se necessario, sarà realizzato a cura e spese del proponente. Per quanto sopra si rinvia alla stesura del progetto di acquedotto, esecutivo, che il proponente presenterà all'approvazione della Giunta comunale.

Il proponente è fin da ora vincolato alla realizzazione a sua cura e spese di quanto contenuto e convenuto nel suddetto progetto, comprese eventuali opere di allacciamento a valle della zona di lottizzazione.

— per la lettera D

La rete fognante, descritta nella Tav. deve essere eseguita all'interno della sede stradale con due tubazioni separate prima della realizzazione delle strade stesse e comprende il tratto di allacciamento ad ogni singolo edificio, da porsi fino all'esterno del limite della proprietà pubblica, in modo da evitare eventuali manomissioni in occasione dell'edificazione di ogni fabbricato.

Nel punto di collegamento tra la fognatura pubblica e quella privata, deve essere realizzato un pozzetto di ispezione, con sifone a cassetta. L'Ufficiale Sanitario del Comune di si riserva la facoltà di imporre l'installazione di una fossa biologica, di idonea capacità, in corrispondenza di ogni singolo collegamento, all'interno della proprietà privata.

La fognatura nera deve essere realizzata con tubazione in grés di idonea sezione. I collettori principali devono essere interrotti con un apposito pozzetto d'ispezione, con fondo a stramazzo, ogni ml. 10,00 di dislivello o quanto verrà indicato con specifiche direttive tecniche. La fognatura bianca deve essere realizzata con tubazioni in conglomerato cementizio di idonea sezione, con gli stessi accorgimento della tubazione nera (pozzetto a stramazzo).

Ogni caditoia stradale deve essere collegata al collettore principale. In particolari circostanze — piazzali, parcheggi — le acque di superficie devono essere raccolte mediante caditoie a griglia metallica, del tipo in ghisa con pozzetto di raccolta degli elementi solidi. Queste caditoie, nei tratti di superficie non asfaltata, devono essere contornate da pavimentazione in pietra naturale o in C.A. per almeno un raggio di ml. 2,00.

La fognatura bianca dovrà raccogliere esclusivamente acque pulite provenienti dalle superfici dei tetti, delle terrazze, dei piazzali, delle aree verdi e possono essere immesse nei corsi d'acqua limitrofi alla zona di lottizzazione.

Tuttavia, nei punti di immissione (o scarico) dovranno essere approntate vasche-trappola o altri sistemi di intercettazione di eventuali acque sporche accidentalmente pervenute nella rete. È tassativamente vietata l'immissione delle acque provenienti dalle superfici delle auto-

8.I) Oneri di urbanizzazione secondaria

Il proponente, in relazione al disposto del n. 2 dell'art. 45 l.r. 56/77 e del quinto comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, provvedendo a costruire, secondo i progetti approvati dal Comune, le seguenti opere ed a versare il contributo determinato al seguente punto 8.II:

A) Opere di cui alle lettere h), i), l), m), n) dell'art. 51, punto 2, della l.r. n. 56/1977:

rimesse, dove si pratica il lavaggio delle automobili, nella rete della fognatura bianca.

— per la lettera E₁

La rete elettrica è composta da distinte linee di alimentazione, in cavo sotterraneo, per le seguenti destinazioni:

- case di abitazione - utenze singole
- zone verdi condominiali - utenze collettive
- illuminazione stradale e della viabilità pedonale.

La soluzione tecnica dell'impianto, compresa l'eventuale collocazione e dimensionamento della cabina elettrica (o delle cabine) di trasformazione deve essere sottoposta alla preventiva approvazione dell'ENEL.

Il proponente, per quanto attiene l'utenza collettiva pubblica, è obbligato alla fornitura e posa in opera di pali in alluminio, del tipo impiegato solitamente dal Comune in precedenti opere di urbanizzazione. Il proponente si impegna alla fornitura e posa in opera, nonché al mantenimento fino al collaudo, di tutto quanto costituisce la rete elettrica nelle quantità e posizioni indicate nella Tav.

Il proponente si obbliga a realizzare, per l'utenza collettiva-privata, la rete elettrica ed a fornire gli apparecchi illuminanti su pali di altezza = ml. 2,00 anche all'interno del verde condominiale delle case nella misura di 1 palo ogni m. 20 di percorso.

Questo tipo di rete sarà alimentata da cavi provenienti da contatori elettrici di condominio e non fa parte dell'impianto pubblico.

Trattandosi di impianto la cui idoneità deve essere approvata dall'ENEL, il proponente, ottenuto il parere favorevole dell'ENEL stesso, sottoporrà all'approvazione della Giunta Comunale il progetto definitivo-esecutivo dell'intera opera.

Il Comune si riserva fino d'ora la facoltà di perfezionare e completare, salvo parere dell'ENEL, il progetto in questione.

— per la lettera E₂

Il proponente dovrà realizzare la rete di distribuzione del gas, a bassa pressione, con i materiali idonei e le relative opere di preservazione, secondo progetti approvati dalle competenti autorità tecniche superiori in conformità alle disposizioni generali di legge vigenti.

L'impianto deve essere previsto in funzione di un futuro allacciamento alla rete cittadina che si dipartirà dallo che attraversa l'area oggetto di piano esecutivo. La soluzione tecnica dell'impianto dipende dalle prescrizioni richieste a tale scopo dallo stesso ente di erogazione e pertanto il progetto definitivo esecutivo, ottenuto tal parere favorevole, dovrà essere posto all'approvazione della Giunta Comunale. Esso comprenderà tutte le opere dalla stazione principale di allacciamento al dimensionata per l'allacciamento di tutta la rete urbana, alla stazione secondaria di alimentazione dell'area oggetto di piano esecutivo, e da questa fino alla utenza singola. Il tratto di allacciamento primario tra le due stazioni anzidette sarà computato e valorizzato al fine del relativo scemputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità contenute nell'apposito art.

È facoltà del proponente, in difetto di fornitura di gas (metano) da parte dell'ente erogatore, predisporre l'alimentazione dell'impianto mediante serbatoi interrati da rifornire periodicamente con trasporti in cisterna.

L'ubicazione dei suddetti serbatoi verrà determinata al momento in cui il proponente chiederà di esercitare tale facoltà a condizione che non sia possibile l'allacciamento e la fornitura con la rete definitiva. È obbligatoria l'installazione della centralina-catodica di protezione dell'impianto.

Ogni determinazione adottata dal Comune, in merito alla fornitura del gas ed alla realizzazione dell'impianto di distribuzione, è definitiva.

— per la lettera E₃

Analogamente a quanto espresso per la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la rete telefonica è determinata dalle apposite scelte della SIP. Pertanto il proponente si impegna ad eseguire le opere secondo le istruzioni impartite dalla SIP medesima, redigendo

B) Spazi attrezzati:

8.II) Contributo per opere di urbanizzazione secondaria

Si conviene di determinare il contributo per le opere di urbanizzazione secondaria agli effetti dello scemputo delle opere di urbanizzazione secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi eseguite dal proponente, nel modo seguente:

a) determinazione del costo, tramite computo-metrico estimativo, redatto dai competenti uffici comunali, accettato

apposito progetto da sottoporre, ottenuto il parere positivo dell'ente di che trattasi, all'approvazione della Giunta Comunale.

Sono vietate le linee aeree o appese ai prospetti degli edifici; l'ubicazione delle cassette di derivazione e degli armadi ripartilinee deve essere concordata preventivamente con questo Comune.

— per la lettera E₄

L'area oggetto di piano esecutivo deve essere allacciata ai pubblici servizi di fognatura nera e acquedotto, secondo le modalità indicate all'art. 7, punto C) e D), collegando la rete della urbanizzazione primaria alla rete urbana, attraverso il percorso della Via alla località alla località

Le opere del tratto saranno immediatamente cedute al Comune ed il relativo importo sarà conteggiato, mediante perizia estimativa eseguita dagli uffici tecnici comunali, accettata dal proponente ed approvata dalla Giunta Comunale, ai fini dello scemputo del contributo di cui all'art. 8. I lavori di allacciamento devono essere realizzati prima o contestualmente ai lavori di costruzione della rete dell'urbanizzazione primaria.

Gli allacciamenti della rete elettrica, telefonica e del gas, sono compresi tra le spese di urbanizzazione primaria, essendo limitati a tratti alla zona.

(15) Specificare quali, in riferimento alle leggi e regolamenti di settore.

(16) Si indica, a puro titolo esemplificativo, il seguente schema di prescrizione convenzionale:

Lo spazio attrezzato a giardino pubblico è composto di aree destinate al verde ed alle attrezzature per mq. e di aree destinate ai relativi percorsi pedonali per mq. per complessivi mq. Nella Tav. sono indicati i criteri organizzativi dell'area suddetta, che risulta così ripartita:

a) area verde di riserva destinata ad eventuale edificio ad uso pubblico, il cui volume a destinazione verrà determinato dal Comune, al momento in cui si renderà necessario provvedere alla realizzazione di un preciso servizio pubblico (superficie a) = mq.);

b) area giochi per l'infanzia o bambini in età prescolare, corredata con semplici attrezzature (N. scivoli, N. gruppo altalene, N. gruppo castello) (superficie b) = mq.);

c) area giochi ragazzi, attrezzata con una piattaforma, con pavimento in mattonelle di graniglia o altra pavimentazione idonea per il pattinaggio, della superficie di mq. eseguita in elementi di pietra naturale o artificiale in c.a., con ringhiere metalliche perimetrali. La piattaforma sarà altresì attrezzata con due tabelloni regolamentari, in aggetto, per pallacanestro e con pali di sostegno laterali per il pallavolo. Nella pavimentazione, con appositi listelli colorati, saranno indicati i limiti dei suddetti campi di gioco. La rimanente superficie deve essere coltivata a prato (superficie c) = mq.);

d) area verde di sosta e di lettura, attrezzata con panchine, sedili, muretti di sottoscarpa con funzioni di appoggio. La quantità delle suddette attrezzature saranno determinate nel relativo progetto esecutivo, ma complessivamente si dovranno installare nell'area d) almeno 1 panchina per due posti ogni mq. 100 di superficie (superficie d) = mq.).

(Altri spazi). Oltre agli spazi pubblici, di cui ai punti precedenti a), b), c), d), nell'area di proponente si trovano altre superfici, destinate a verde, suddivise in appezzamenti minori, per complessivi mq. Esse saranno coltivate a prato, piantumate con alberi e siepi, ed attrezzature con 1 panchina per due posti ogni mq. 300.

Caratteristiche generali dello spazio destinato a giardino pubblico: a) viabilità pedonale Essa deve avere una sezione di almeno ml. 2,00, pavimentata a mac-adam con sovrastante stesa di pietrischette di fiume.

Nei tratti con pendenza superiore al 10% la struttura pedonale deve essere corredata di cordoni trasversali in pietra naturale o in C.A. per formare rampe a gradini, con canaletta a monte per lo scolo delle

dal proponente e approvato dalla Giunta, delle opere che concorrano alle operazioni di scomputo e cioè (17);

b) determinazione dell'incidenza del costo (f) suddetto, rispetto all'unità di misura in (18) degli edifici, compresi quelli esistenti.

Il costo ammissibile non deve essere superiore al 20% dell'importo dovuto in base alle tariffe relative agli oneri di urbanizzazione, come risulta dalle disposizioni contenute nella deliberazione consigliare tabella

c) determinazione dell'onere unitario in (18) (tariffa convenzionata) di urbanizzazione secondaria per sottrazione dell'incidenza b) rispetto alle tariffe di cui alla deliberazione comunale, vigente all'atto del rilascio di ogni singola concessione edilizia, relative ad ogni specifico intervento edilizio;

d) determinazione dell'onere di urbanizzazione secondaria mediante il prodotto dell'onere unitario di cui al punto c) e il volume dell'edificio, come risulta nell'atto di concessione edilizia.

L'onere di urbanizzazione secondaria è così espresso dalla seguente formula:

$$Ous = Vu \left(\frac{TVt - K}{Vt} \right)$$

ove:

Ous = onere di urbanizzazione secondaria;

Vu = volume in progetto;

Vt = volume totale oggetto del piano esecutivo, compreso il volume esistente;

T = tariffa deliberazione consiliare, per tipo di intervento;

K = costi opere da scomputare: $\leq 20\%$ di TVt.

8.III) Contributi per oneri di urbanizzazione di cui al n. 3, art. 51, l.r. 56/1977

Si conviene di determinare il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione indotta, applicando l'onere unitario (19) stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto del rilascio di ogni singola concessione, al volume dell'edificio come risulta nell'atto di concessione (19).

9) Termini di esecuzione

A) Per le opere di urbanizzazione

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, n. 4,

acque di superficie. Ove occorre, i muri di sostegno devono essere del tipo sottoscarpa di altezza non superiore a ml. 1,00 ed il terreno deve essere sistemato a scarpata con rapporto 1:1 (p 100%). Nei tratti in cui sono previste scale, queste devono avere la pedata di cm. 32 e l'alzata di cm. 14, e non più di n. 10 gradini nella stessa rampa. Allo scopo di evitare barriere architettoniche, deve essere previsto un percorso alternativo nella immediata vicinanza della scala privo di ostacoli e con pendenza non superiore dell'8%.

I percorsi pedonali devono disporre di una fognatura per la raccolta delle acque di superficie, provenienti sia dalla sede stessa che dagli spazi verdi circostanti. Il piano di campagna degli spazi verdi deve essere sempre superiore al piano della sede pedonale di almeno cm. 20. A margine dei percorsi pedonali dovranno essere collocati gli apparecchi di illuminazione ad interasse non maggiore di ml. 20,00 e ad una altezza non superiore a ml. 2,00, delle stesse caratteristiche indicate all'art. 7, punto E) e alla Tav.

Negli spazi di sosta e lungo i percorsi pedonali dovranno essere posti cestini porta rifiuti ad una distanza non superiore a ml. 80, del tipo accettato dal Comune su proposta del proponente.

A cura del proponente dovranno essere piantumati alberi di altezza non inferiore a ml. 2,50, ben sviluppati e proporzionati e previa accettazione da parte del Comune, delle seguenti essenze tipiche:

1) alberi a foglia sempreverde

2) alberi a foglia caduca

della legge regionale 56/1977, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di cui ai precedenti artt. 7 e 8 nei tempi previsti nei suddetti articoli e comunque entro i termini indicati nei Programmi Pluriennali di Attuazione, di cui all'art. 33 della legge regionale 56/1977 (20).

(La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

La graduale esecuzione delle opere deve, però, avvenire previa autorizzazione scritta del Sindaco su istanza del proponente che presenterà un dettagliato programma dei tempi di attuazione).

Il rilascio comunque di concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessante i lotti stessi.

In mancanza dell'autorizzazione di cui al precedente primo comma del presente articolo il ritardo nell'esecuzione delle opere porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare; qualora le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, con un aumento di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.

Il Comune di potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 12, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del lottizzante e a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

B) Per gli interventi ai punti A1 e A2 previsti all'art. 3 nelle aree di cui alla lettera A) del 2° comma

Tra il Comune e il proponente si conviene che gli interventi ai punti A1 e A2 previsti all'art. 3 nelle aree di cui alla lettera A) del 2° comma, siano realizzati con le seguenti scadenze:

3) arbusti a foglie sempreverdi

4) arbusti a foglia caduca

E vietata la piantumazione di essenze diverse da quelle sopra indicate, sia negli spazi pubblici che nei giardini privati.

La quantità degli alberi di alto fusto è determinata nella misura di 1 pianta ogni due abitanti, e comunque per quanto occorre per formare viali alberati (1 pianta/ml. 7,50) lungo tutti i percorsi pedonali, nonché zone d'ombra così come risultano nella Tav. Nelle zone non impegnate dai percorsi e dalla piattaforma dovrà essere coltivato un prato, tipo impianto sportivo di calcio, di erba di specie diversa; i prati devono essere attrezzati con almeno n. attacchi per l'innaffiamento; alcuni di questi attacchi saranno disposti in posizione idonea per l'impiego anti-incendio.

A richiesta del Comune dovrà essere presentato il progetto esecutivo definitivo del giardino pubblico.

(17) Specificare quali.

(18) mc. per edifici a destinazione abitativa; mq. di solaio per edifici ad altra destinazione.

(19) Per interventi di particolare entità gli oneri di urbanizzazione indotta potranno essere analiticamente o forfettariamente determinati per misura maggiore da quella stabilita con deliberazione consiliare.

(20) La convenzione può definire i tempi di realizzazione per parti delle opere che andranno, in tal caso, comprese nei programmi di attuazione cui i tempi stessi si riferiscono.

18) Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

19) Rinuncia ad ipoteca legale

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni

diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

20) Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, legge 28 gennaio 1977, n. 10, e alla legge regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

.....
.....
.....

(firme)