

Comune di Ripalta Cremasca

Provincia di Cremona

Piano di lottizzazione residenziale – A.T.r n.1 definito “Giada”

L’anno, il giorno // del mese di, presso

.....

AVANTI A ME

Dr.

senza l’assistenza di testimoni per avervi i signori intervenuti, d’accordo fra loro e con il mio consenso, espressamente dichiarato di rinunciarvi, sono personalmente comparsi i Sig.ri:

- **Mariani Ernesto**, C.F. MRNRST42P18D142T nato a Crema il 18 settembre 1942 e residente in Crema, Via Kennedy n. 1/A il quale dichiara di agire non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore unico della società: "FINIMMOBILIARE MARA LEASING SRL", con sede in Crema, Via Kennedy n. 1/A., capitale sociale Euro 51.480,00= iscritta nel Registro Imprese di Cremona, numero di iscrizione e codice fiscale 00689440196, munito degli occorrenti poteri di firma in forza delle norme sul funzionamento della società che nel prosieguo del presente atto verrà denominata “la società attuatrice”;

- **Meanti Arch. Luigi**, C.F. MNTLGU69T19D142H nato a Crema il 19/12/1969 e residente in Ripalta Cremasca in Via Marconi, 23 nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Ripalta Cremasca, nel nome e nell’interesse del quale agisce – codice fiscale 00301970190; -

PREMESSO CHE

1. In data 22.08.2012 è avvenuta la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del Piano di Governo del Territorio del Comune di Ripalta Cremasca, rendendo il piano efficace ed operativo;

REPERTORIO
N.

2. Nelle previsioni di piano di governo del Territorio viene individuato l'Ambito di Trasformazione Residenziale ATr n.1 adiacente alla Via Mons. Lucchi;

3. La società FINIMMOBILIARE MARA LEASING S.r.l. è unica ed esclusiva proprietaria dell'area dell'ambito urbanistico interessato dal presente piano attuativo posta nella località di Bolzone del Comune di Ripalta Cremasca e dichiara di avere la piena disponibilità delle aree e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

4. Le aree di cui alla convenzione sono catastalmente individuate come segue:

- Fg 5 mappale 1, prato irriguo

- Fg. 5 mappale 186 Prato irriguo

5. Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 26 del 24.09.2013 ha adottato il piano attuativo e, previa pubblicazione per giorni quindici + quindici della stessa e della documentazione ad essa allegata, con Deliberazione n. del lo ha definitivamente approvato .

6. Gli immobili in precedenza descritti rientrano tra gli ambiti territoriali contemplati all'art.12, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e possono perciò contribuire al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale dalla stessa promossi;

7. Il piano attuativo approvato è costituito dagli elaborati qui di seguito indicati: -

- **Tav. 1-** inquadramento, estratto di mappa 1:2000, stralcio di PGT, aereofoto, stato di fatto, rilievo strumentale;

- **Tav. n. 2** - STATO DI PROGETTO: planivolumetrico, individuazione lotti, dimostrativo standard;

- **Tav. n. 3** - RETI TECNOLOGICHE: planimetria rete fognaria, distribuzione energia elettrica per uso privato, illuminazione pubblica, gas, acqua, telefono;

- Relazione tecnica;

- Norme Tecniche di Attuazione;

- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

- Bozza di convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

IN PRIMO LUOGO

(convenzione urbanistica)

Art.1 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La società attuatrice, sotto la propria ed esclusiva responsabilità, dichiara di possedere la piena ed esclusiva proprietà delle aree interessate dal P.L. in oggetto, come da giusti e legittimi titoli:

- per quanto attiene l'area meglio individuata al **mappale 1** del fg. 5, per atto di compravendita in data n. di rep. e n. di racc. a rogito del Notaio di, registrato a al n. vol. mod., trascritto a Lodi in data reg. gen. part.;

- per quanto attiene l'area meglio individuata al **mappale 186** del fg. 5, per atto di compravendita in data n. di rep. e n. di racc. a rogito del Notaio di, registrato a al n. vol. mod., trascritto a Lodi in data reg. gen. part.;

Art.2 - OBBLIGO GENERALE

1. La società attuatrice s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido

fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificati da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

In particolare si impegna a realizzare ed a completare le opere di urbanizzazione primaria già esistenti così come individuate nell'elaborato grafico n. 2 (con colore e secondo la legenda in essa contenuta) agli atti del Comune ovvero: -

- strada pubblica in cessione con superficie di mq. 346,32 circa;

- marciapiede con una superficie di mq. 207,76 ;

- riasfaltatura della via Mons. Lucchi secondo tempi e modalità infra descritte;

- parcheggio per una superficie di mq. 537,70 circa;

- verde pubblico per una superficie di mq 342,03 circa;

Art.3 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2. La società "attuatrice" è obbligata in solido per sé e per gli 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 dalla società attuatrice con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla società attuatrice non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art.4 - DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

1. Il comparto interessato dal piano attuativo denominato "Giada" ha una superficie

territoriale di mq 10.000 ed è catastalmente individuato al foglio 5 mappale 1 e mappale 186. Ha uno sviluppo longitudinale direzione nord sud con gli ingressi prospicienti dalla Via Mons Lucchi sul lato ovest. E' costeggiato dalla Via America sul lato sud, il lato est confina con area agricola (fg.5 map.185), il lato nord confina con la Via Sant'Antonio.

2. Il piano prevede la lottizzazione a destinazione residenziale con la formazione di nuova strada, in direzione est/ovest a circa metà dello sviluppo longitudinale del comparto, in modo da consentire il transito per un futuro intervento ad est. -

3. Sono previsti n. 13 lotti con accessi indipendenti superficie complessiva di mq. 8.681,29 circa; aree destinate a servizi, area a verde ed area a parcheggio.

Art.5 - ATTUAZIONE DEL P.A.

L'attuazione del piano attuativo avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e giusto l'allegato progetto che fa parte integrante del presente atto, con l'osservanza delle norme e caratteristiche tecniche previste dall'art. 8.1 e del successivo progetto inteso ad ottenere il Permesso di Costruire. L'edificazione negli ambiti di trasformazione residenziale è soggetta ai seguenti parametri urbanistici:

- ZONA A.T.R1 (Ambito di trasformazione Residenziale 1);

- art. 8.1- NTA Piano delle Regole:

Superficie Territoriale (St) 10.000 mq.;

Indice Territoriale assegnato all'ambito (It) 0,70 mc/mq = 7.000 mc volume assegnato;

Indice di edificazione d'Ambito (Iea) 1 mc/mq.= 10.000 mc (volume da convenzionare);

Iea – It = Volume compensativo da acquisire come contributo per il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano dei servizi;

(Iea) 10.000 mc – (It) 7.000 mc = 3.000 mc (In applicazione degli Art.18 e 19 delle

Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano);

Rapporto Copertura (Rc) 40%;

Distanza dai confini: h/2 con un minimo di 5 m.;

Distanza tra fabbricati (DF): 10 m derogabile ai sensi dell'art.7.1 delle NTA-Piano delle Regole;

Distanza da strada (Ds): 5,00 m;

H max: 7,50 m;

Destinazione d'uso prevalente: R (Art. 8 delle N.T.A.);

Destinazione d'uso ammissibili: C.1 – C5 –T – Ri – Fs.2 – Fs.3 – Fs.4 – Fs.5 – Fs.8 – Fs.10;

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STANDARDS

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il piano attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato **entro 6 mesi** dalla data di definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione e quindi entro il I lavori dovranno essere iniziati entro dodici mesi a decorrere dalla data di rilascio del Permesso a Costruire o presentazione di equivalente titolo abilitativo.

Le opere predette dovranno essere regolarmente ultimate entro il termine inderogabile di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di definitiva approvazione. Nel caso di inadempienza, il COMUNE si riserva l'insindacabile facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei relativi servizi, in sostituzione della

società attuatrice ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore qualora la stessa non vi abbia provveduto tempestivamente, ed il comune con proprio avviso l'abbia messa in mora, con un preavviso comunque non inferiore a giorni 60 (sessanta) naturali e consecutivi. La società attuatrice per giustificate motivazioni e comprovate cause, potrà richiedere una proroga relativa all'inizio dei lavori di cui sopra. In tal caso il comune, valutate le condizioni della richiesta, con apposita deliberazione, potrà concedere la proroga richiesta, con possibilità di adeguare l'importo della fidejussione.

Le opere in argomento saranno eseguite in conformità:

- Agli elaborati grafici progettuali nonché agli atti documentali allegati alla presente convenzione;
- Agli elaborati di progetto definitivo-esecutivo che sarà presentato per l'ottenimento del Permesso a costruire e/o SCIA gratuita relativa alle opere di urbanizzazione.

Le opere in argomento possono così riassumersi:

- strade compresa la segnaletica verticale ed orizzontale
- spazi di sosta e parcheggio
- fognatura, rete idrica, gas metano
- reti Telecom, ENEL ed ENEL Sole
- aree a verde

Tali opere dovranno essere eseguite secondo le seguenti prescrizioni:

Lett. a - MOVIMENTI DI TERRA

Il terreno sarà sistemato come risulta dal progetto.

Lett. b - STRADE

Le strade saranno dimensionate come risulta dal progetto depositato in Comune.

Previa sagomatura del cassonetto, saranno composte di sottofondo adeguato, di uno

spessore tale da assicurare il transito senza che si manifestino deformazioni permanenti. Avranno sezione opportunamente sagomata a schiena d'asino, con pendenze trasversali comprese fra 1% ed il 3%.

La pavimentazione sarà costituita da tappeto di usura da cm. 2, conglomerato bituminoso da cm. 8, tout-venant da cm. 40. -

La segnaletica stradale orizzontale e verticale sarà realizzata in conformità alle vigenti norme sulla circolazione stradale.

Lett. c - MARCIAPIEDI E SPAZI PEDONALI

I marciapiedi saranno dimensionati come risulta dal progetto depositato in Comune. Saranno composti di sottofondo e pavimentazione in asfalto con le caratteristiche indicate negli elaborati. Saranno delimitati da cordatura in cemento posata su fondazione di calcestruzzo.

Lett. d – FOGNATURE

Le opere di fognatura saranno realizzate come risulta dal progetto, saranno posti in opera pozzetti sifonati per le acque meteoriche, le condutture saranno munite di pozzetti d'ispezione di adeguate dimensioni, saranno predisposti prima della pavimentazione permanente tutti gli allacciamenti alle singole unità abitative.

Lett. e - RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

La rete idrica sarà realizzata come risulta dai grafici di progetto depositati agli atti del Comune e secondo le modalità e le convenzioni in uso stabilite dall'ente gestore.

Lett. f - RETE PER LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA PER USO PRIVATO

La rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato sarà realizzata come risulta dai grafici di progetto. Il progetto dovrà essere preventivamente approvato dall'ENEL Distribuzione spa.

Lett. g - IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

L'impianto di pubblica illuminazione sarà realizzato come risulta dai grafici di progetto, secondo le modalità e le convenzioni in uso e gli accordi preventivi con la Società ENELSOLE SPA.

Lett. h - CUNICOLI TELEFONICI

Come risulta dai grafici di progetto, saranno realizzati i cunicoli per la posa di condutture telefoniche.

Lett. i – AREE A VERDE

Saranno realizzate secondo le prescrizioni e le specifiche previste nella relazione e nel computo metrico estimativo delle opere da realizzare

Tutte le spese relative all'uso e consumo di acqua, energia elettrica e forza motrice e gas metano, per uso cantiere, per manutenzioni degli impianti, ecc., saranno a totale ed esclusivo carico della società attuatrice fino alla definitiva presa in carico degli impianti stessi da parte del comune, previo regolare collaudo e prove di funzionamento. La società attuatrice s'impegna fin d'ora ad assumere gli oneri e spese relativi alle opere necessarie per allacciare la zona e le relative utenze ai pubblici servizi, secondo le indicazioni e le prescrizioni impartite di volta in volta dal comune e dalle società erogatrici dei servizi.

Art. 7 – RIASFALTATURA DI VIA MONS. LUCCHI

Il comparto confina lungo il lato ovest con la via Mons. Lucchi, strada comunale sotto la quale transitano i servizi infrastrutturali necessari alla urbanizzazione dei predetti lotti di terreno. Ai fini della completa urbanizzazione del comparto è necessario effettuare gli allacci dei sottoservizi (fognatura, gas, energia elettrica, acqua e linee telefoniche) mediante tagli stradali lungo la via Mons. Lucchi. Le parti convergono in questa sede che l'onere per il corretto ripristino della strada comunale, mediante riasfaltatura di tutta la stessa, da eseguire al completamento dei singoli interventi

edilizi e comunque entro dieci anni dalla definitiva approvazione del piano, avverrà

con costi equamente divisi fra i contraenti;

Art.8. CAUZIONE

Il costo delle opere di urbanizzazione ammonta per un importo di €. 237.885,35

(duecentotrentasettemilaottocentottantacinque/35) compreso IVA ora determinata al

10% e sarà interamente scomputato dal versamento del contributo per gli oneri di

urbanizzazione primaria. La società attuatrice ha pertanto sottoscritto, quale garanzia

finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione,

apposita polizza fideiussoria n. in data con la

..... dell'ammontare di €. 237.885,35

(duecentotrentasettemilaottocentottantacinque/35) pari all'importo delle opere di

urbanizzazione previste nel progetto approvato maggiorato dell'IVA ora determinata

al 10 %;

Tale garanzia sarà vincolata all'adempimento di quanto prescritto dai precedenti

articoli e verrà svincolata gradualmente all'esecuzione delle opere.

Art.9. MANUTENZIONE DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE E RESPONSABILITA' CONNESSE

Nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel P.L., per tutta la

durata dei lavori e ciò fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri relativi alla

manutenzione ed ogni responsabilità civile o penale derivante, inclusi eventuali danni

cagionati a persone, cose e terzi in genere, saranno a totale ed esclusivo carico della

società attuatrice, ritenendo fin d'ora sollevato il comune da qualunque responsabilità

e competenza in merito a quanto previsto nel presente articolo. Qualora sia

riscontrato che all'atto della consegna, le opere in oggetto, non risultino in ottimali

condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui all'art.11

successivo.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate con le modalità di cui al D.Lgs. n.152/2008 recante "ulteriori modifiche al D.Lgs. 163/2006"

In particolare l'operatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione relative al piano attuativo indicate in tavola 2;

Art.10. CESSIONE DELLE AREE PER OO.UU.PP. e STANDARD

La società attuatrice cede gratuitamente e trasferisce al Comune come in appresso, per la quota di competenza, le aree individuate nel Comune di Ripalta Cremasca al foglio particella, per opere di urbanizzazione primaria e standard urbanistico, dette aree verranno a far parte del patrimonio del Comune. La cessione dovrà avvenire senza limitazione alcuna, sia per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo, sia per l'installazione di servizi pubblici a servizio della collettività.

Art.11. MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD

Le aree reperite soddisfano parzialmente lo standard previsto dalla normativa vigente e dimensionato sulla base del numero massimo di abitanti teorici determinato dalla volumetria complessiva di piano (mc. 10.000,00 : 150 mc/ab = 67 abitanti teorici).

Standard richiesto (30,0 mq/ab x 67 ab = 2.010,0 mq) di cui:

Standard reperito: Parcheggi = mq 538,0 - Verde = mq 406,0

La società attuatrice ha monetizzato la restante quota di competenza di aree standard non reperite in ambito del piano in argomento pari a mq 1.066,0 (ovvero 2.010,0 – 538,0 – 406,0). La monetizzazione di mq. 1.066,0 viene effettuata al prezzo di €/mq 60,00 (sessanta/00) secondo quanto determinato con Delibera di Giunta Comunale n. 69 del 24.09.2012 per un importo totale pari ad €. 63.960,00 (sessantatremilanovecentosessanta/00). Il pagamento della somma come sopra

evidenziata è stato effettuato alla Tesoreria Comunale Banca Popolare di Crema in data con quietanza n. Tale importo è stato determinato in relazione al carattere dell'intervento, il tutto alla luce delle vigenti disposizioni di legge e dell'utilità economica che l'operatore ha tratto dalla mancata cessione delle predette aree. Tale importo sarà utilizzato dal comune per reperire altrove aree da destinare a standard urbanistico aventi carattere di priorità.

Art.12. CONTRIBUTO ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La società attuatrice s'impegna a versare la quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolato al mc. vigente al momento del rilascio dei singoli Permessi a Costruire o di presentazione di equipollenti titoli abilitativi. Il comune con apposita deliberazione si riserva comunque l'insindacabile facoltà di aggiornare annualmente la quota parte del contributo di urbanizzazione secondaria.

Art.13. ACQUISIZIONE DEL VOLUME COMPENSATIVO

Il Piano di Governo del Territorio, in applicazione degli Art.18 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, determina un Volume compensativo, da acquisire come contributo per il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano dei servizi, pari a 3.000 mc.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 04.05.2013 l'amministrazione ha determinato il valore del diritto volumetrico, ai fini dell'acquisizione diretta di capacità edificatorie che sono nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale il valore di €/mc 25,00.

La società attuatrice con versamento effettuato alla Tesoreria Comunale Banca Popolare di Crema in data con quietanza n. ha pertanto corrisposto la somma di € 75.000,00 (corrispondente a €/mc 25,00 x mc 3.000). Tale somma sarà vincolata al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal Piano dei Servizi.

Art.14 - INCENTIVAZIONI

La volumetria di ogni singolo edificio realizzato nell'ambito del P.A. potrà essere incrementata del 5% qualora l'edificio sia certificato in classe energetica "A";

Si dovrà prevedere una piantumazione con essenze autoctone, da realizzarsi nei giardini privati posti a confine con gli ambiti agricoli, al fine di favorire integrazione tra il costruito e la campagna.

Art. 15 - DEFINIZIONE DELLE VARIANTI ESSENZIALI

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Si precisa che costituisce variante essenziale, salvo che non si operi in regime di deroga prevista dalla legge:

- a) Il cambio di destinazione d'uso verso destinazioni d'uso non previste ad oltre i limiti fissati o espressamente vietate dal piano;
- b) L'aumento della superficie lorda di pavimento o del volume complessivi;
- c) La diversa localizzazione degli spazi pubblici o ad uso pubblico, anche a parità di superficie, fatte salve le modificazioni della localizzazione che si rendono necessarie per l'adattamento delle opere allo stato dei luoghi; non costituiscono modificazione della localizzazione l'ampliamento delle aree a standard o modesti spostamenti per ragioni funzionali delle medesime.

Non costituisce variante essenziale la modificazione dell'assetto planivolumetrico

degli edifici.

Le tipologie edilizie ed i profili edilizi riportati nelle tavole facente parte integrante della presente convenzione, hanno carattere puramente indicativo e la loro modificazione nel rispetto dei parametri generali del P.A. non costituisce variante essenziale.

Le varianti non essenziali possono essere assentite attraverso gli ordinari strumenti autorizzativi (Permesso di Costruire, D.I.A., etc...).

Art. 16 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO P.L. "Giada"

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costitutivo, la società attuatrice presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune ed a spese dell'operatore stesso.

Il collaudo finale dovrà essere fatto entro 6 mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità di ogni documentazione e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dell'operatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

Art. 17 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la società attuatrice presta adeguata polizza fidejussoria n. rilasciata in dataper un importo di €. 237.885,35 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte

le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della società attuatrice quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Art. 18 - SOLIDARIETÀ DELL'OPERATORE IN CASO DI ALIENAZIONI DI AREE DEL P.A.

Se la società attuatrice cedesse singoli lotti o l'intera proprietà del comparto oggetto della presente convenzione potrà trasferire tutti e/o parte degli obblighi della presente convenzione, restando però in ogni caso solidalmente responsabile, verso il Comune di Ripalta Cremasca, insieme ai suoi successori, o aventi causa a qualsiasi titolo, per l'adempimento degli stessi salvo che il Comune non acconsenta a liberare la società attuatrice, in favore dei suoi aventi causa, che dovranno in tal caso sostituirsi integralmente nelle garanzie prestate dal loro dante causa. A tale scopo si richiameranno negli atti di cessione tutte le clausole del presente atto di cui costituiranno parte integrante.

Art. 19 - CONCLUSIONE DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI ATTUAZIONE

L'attuazione del piano attuativo s'intende conclusa, anche anticipatamente rispetto al termine massimo di attuazione previsto dall'art. 6 della convenzione, quando gli edifici privati hanno ottenuto, in via diretta o implicita, l'autorizzazione di agibilità.

In particolare l'autorizzazione di agibilità può essere rilasciata solo se risultano ultimate le opere di urbanizzazione primaria afferenti l'edificio ospitante le unità immobiliari interessate all'ottenimento dell'autorizzazione.

Ai fini della conclusione dell'attuazione del piano è altresì richiesto che, relativamente agli edifici ed alle opere oggetto del piano attuativo stesso, non siano pendenti

controversie di natura finanziaria ovvero procedimenti sanzionatori.

Gli interventi edilizi da realizzare sulle aree e sugli edifici oggetto del piano attuativo, successivamente alla conclusione del piano medesimo, soggiacciono alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento del rilascio del relativo provvedimento abilitativo.

Art. 20 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della società attuatrice.

Art. 21 - CLAUSOLA RISOLUTIVA

Il Comune di Ripalta Cremasca si riserva la facoltà di avvalersi della clausola risolutiva ex articolo 1456 del Codice Civile, previa diffida ed assegnazione di un termine per adempiere, al verificarsi di una delle seguenti cause:

- Esecuzione di opere in variante essenziale al piano in assenza di approvazione della variante stessa.

Laddove la società attuatrice eserciti l'attività di impresa in forma societaria la convenzione si risolve di diritto anche prima dell'inizio dei lavori nei seguenti casi:

- Fallimento della società;
- Scioglimento della società per una delle cause previste dal Codice Civile;
- Trasformazione della società e qualsiasi modifica statutaria che importi una diminuzione della responsabilità della società medesima. -

Art. 22 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie inerenti a diritti soggettivi che dovessero insorgere

nell'applicazione della presente convenzione saranno decise dal Tribunale di Cremona.

ART. 23 - CLAUSOLE FINALI

Ai sensi dell'Art. 28, comma 5, della L. n. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

Ai sensi dell'art. 3, comma 81, della Legge n. 662/96 il presente atto è soggetto a registrazione a tassa fissa e non si considera agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico della società attuatrice.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale. -

IN SECONDO LUOGO

(cessione aree)

ARTICOLO - 1

La società attuatrice in qualità di parte richiedente, in esecuzione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, cede e trasferisce senza corrispettivo a titolo gratuito ed in proprietà, al Comune di Ripalta Cremasca, che, come sopra rappresentato accetta, le seguenti aree come di seguito censite:

- Foglio particella 878 - S.I. cl. - ett. - R.D. €. - R.A. €.
..... - proprietà

ARTICOLO - 2

Le aree sopra descritte vengono cedute ed acquistate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni inerente ragione,

azione, diritto e servitù, libere dai diritti d'acqua e da ogni onere ad esse collegate

ed inerente, immettendosi il Comune in preciso luogo e stato dei soggetti cedenti.

ARTICOLO - 3

Il possesso e il godimento delle aree cedute si trasferiscono, in favore del Comune,

in data odierna, per i conseguenti effetti utili ed onerosi.

ARTICOLO - 4

La società attuatrice garantisce che le aree cedute sono libere da ipoteche,

privilegi, vincoli, o trascrizioni pregiudizievoli, e garantiscono per l'evizione, a norma

del Codice Civile. Le aree non sono sottoposte a vincolo idrogeologico (decreto

Galasso), non sono state dichiarate sismiche, non sono sottoposte a vincolo

paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e non sono riconosciute dalla strumento

urbanistico vigente meritevoli di tutela ambientale.

ARTICOLO - 5

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR 380/2001, si allega al presente atto il

Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Ripalta Cremasca in

data al n.di prot.

La società attuatrice dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato, non sono

intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Con riferimento al disposto

dell'ex art. 40 della L. 28/02/1985, n. 47, la parte cedente dichiara, previa

ammonizione, ai sensi degli artt. 75-76 del DPR n.445/2000, circa la responsabilità

cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace o reticente, che il reddito

catastale e fondiario delle aree è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei

redditi.

ARTICOLO - 6

Il trasferimento delle aree avviene senza alcun corrispettivo e ad esclusivo favore

ed interesse del Comune ed ai soli fini dell'iscrizione di questo atto al repertorio, le parti dichiarano in €. il valore di quanto ceduto. La parte acquirente chiede l'esenzione dell'imposta di:

donazione ai sensi del comma 2, dell'art. 55 del D.Lgs. 31/10/1990 n. 346; =
ipotecaria ai sensi del comma 2, dell'art. 1 del D.Lgs. n. 347/1990;
catastale ai sensi del comma 3, dell'art. 10 del D.Lgs. n. 347/1990;

ARTICOLO - 7

La società attuatrice autorizza fin d'ora la trascrizione della presente convenzione nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. In tal caso oneri, tasse, imposte, onorari e rimborsi di spese tecniche e notarili inerenti e conseguenti la trascrizione della presente convenzione, sono a totale ed esclusivo carico del società attuatrice.

E richiesto io, Notaio rogante, ho ricevuto questo atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e sottoscrivono con me. Consta il presente atto di n. 14 pagine intere e n. 2 righe della presente pagina, escluse le firme, dattiloscritto da persona di mia fiducia viene chiuso alle ore

Il Rappresentante del Comune

La ditta attuatrice

.....

.....

Il Notaio rogante

.....