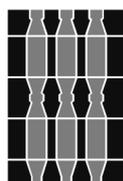


REPUBBLICA ITALIANA
BOLLETTINO UFFICIALE
DELLA



Regione Umbria

SERIE GENERALE

PERUGIA - 20 febbraio 2015

*Si pubblica di regola
il mercoledì
con esclusione dei giorni festivi*

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - P E R U G I A

Avvertenze: Ai sensi della legge regionale 26 giugno 2012, n. 9, il Bollettino Ufficiale della Regione Umbria si pubblica in Perugia ed è suddiviso in tre serie. Nella **SERIE GENERALE** sono pubblicate le leggi e i regolamenti regionali; i testi unici; i testi coordinati di leggi e regolamenti regionali; il Regolamento interno e le deliberazioni del Consiglio regionale; le ordinanze e i decreti del Presidente della Giunta; le deliberazioni della Giunta regionale, le determinazioni la cui pubblicazione è prevista da leggi o regolamenti; la proclamazione dei risultati elettorali delle elezioni regionali; le richieste di referendum e la proclamazione dei relativi risultati; le sentenze e le ordinanze della Corte Costituzionale relative a leggi della Regione, a leggi statali, a conflitti di attribuzione coinvolgenti la Regione stessa, nonché le ordinanze di organi giurisdizionali che sollevano questioni di legittimità di leggi regionali. Nella **SERIE AVVISI E CONCORSI** sono pubblicati gli avvisi, i bandi, i concorsi e ogni altro atto la cui pubblicazione è disposta da leggi o regolamenti. Sono pubblicati, a richiesta di soggetti pubblici o privati, atti di particolare rilevanza per l'interesse pubblico, la cui pubblicazione non è prescritta da leggi o regolamenti. Nella **SERIE INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE**, sono pubblicati l'oggetto delle proposte di legge, di regolamento e di atti amministrativi di indirizzo e programmazione presentati al Consiglio regionale, nonché il testo degli atti per i quali è richiesta la partecipazione.

www.regione.umbria.it

SOMMARIO

PARTE PRIMA

Sezione I

REGOLAMENTI REGIONALI

REGOLAMENTO REGIONALE 18 febbraio 2015, n. 2.

Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate).

Capo II

Norme regolamentari per la disciplina sulla obbligatorietà della formazione del piano attuativo o del titolo abilitativo condizionato e per gli elaborati del Piano regolatore generale, del piano attuativo e relativo schema di convenzione di cui all'articolo 246, comma 1, lettere c), d), e) del TU

Sezione I Norme generali

Art. 99 Oggetto

1. Le norme del presente Capo II, in attuazione dell'articolo 246, comma 1, lettere c), d), e) del TU, disciplinano:
 - a) l'obbligatorietà del piano attuativo convenzionato di cui al Titolo III, Capo I del TU, quale modalità di attuazione indiretta delle previsioni del Piano regolatore generale (PRG);
 - b) le modalità per l'attuazione diretta delle previsioni del PRG, anche in riferimento ai casi indicati dalla normativa regionale in materia urbanistica, attraverso il titolo abilitativo condizionato alla stipula preliminare di apposita convenzione o atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi alla realizzazione degli interventi nonché delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione.
2. Le presenti norme regolamentari disciplinano, altresì, gli elaborati del PRG e del piano attuativo, assicurando, nel territorio regionale, comportamenti uniformi nella rappresentazione delle componenti progettuali inerenti gli strumenti urbanistici, anche al fine di favorire il coordinamento e l'integrazione delle informazioni, utilizzando strumenti informatici e telematici, nonché l'acquisizione di dati conoscitivi relativi alle trasformazioni territoriali.

Art. 100 Ambito di applicazione

1. Le disposizioni di cui al presente Capo, Sezione II si applicano per l'attuazione degli insediamenti di cui alle norme regolamentari del Titolo II, Capo I, nonché per l'attuazione delle corrispondenti zone omogenee di cui al d.m. 1444/1968 previsti dagli strumenti urbanistici generali comunali.

Sezione II Modalità attuative del PRG

Art. 101 Obbligatorietà del piano attuativo

1. L'approvazione del piano attuativo di cui al Titolo III, Capo I, è obbligatoria esclusivamente nei casi seguenti:

a) interventi negli insediamenti che rivestono valore storico culturale di cui all'articolo 92, ad eccezione di quelli previsti ad attuazione diretta dall'articolo 64, comma 1 del TU e dei casi di modalità di attuazione diretta condizionata di cui all'articolo 102 delle presenti norme regolamentari per gli interventi premiali previsti all'articolo 47 del TU;

b) interventi relativi ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali di cui all'articolo 95, ad eccezione di quelli che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati;

c) interventi relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi di cui all'articolo 96 di nuova previsione, ad eccezione di quelli che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;

d) interventi di ristrutturazione urbanistica, relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi dismessi di cui all'articolo 97, ad eccezione di quelli che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica relativi a insediamenti prevalentemente residenziali di cui all'articolo 94, ad eccezione di quelli che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati;

f) programma urbano complesso di cui al Titolo III, Capo III del TU, nei casi e per le parti in cui ricorrono le stesse condizioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e);

g) programma urbanistico di cui all'articolo 72 del TU, ad eccezione dei casi in cui si applica la modalità di attuazione diretta condizionata di cui all'articolo 102 delle presenti norme regolamentari, per quanto previsto allo stesso articolo 72, comma 1;

h) interventi per l'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 73 del TU, nei casi e per le parti in cui ricorrono le stesse condizioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e);

i) interventi finalizzati alla perequazione urbanistica di cui al Titolo II, Capo V del TU, nei casi e per le parti in cui ricorrono le stesse condizioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e).

2. Il piano attuativo è comunque obbligatorio per l'attuazione di previsioni urbanistiche qualora le normative dei piani di settore prevedono il ricorso a tale modalità indiretta.

3. Qualora l'istanza di piano attuativo contenga anche la richiesta di rilascio del relativo titolo abilitativo o la segnalazione certificata di inizio attività, comprensiva degli elaborati previsti dalle vigenti normative, anche corrispondenti a quelli dello stesso piano attuativo, il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale è tenuto a provvedere in ordine al titolo abilitativo medesimo dopo l'esecutività del piano. L'acquisizione di pareri, assensi, autorizzazioni e certificazioni necessarie, anche in materia paesaggistica, è effettuata contestualmente al procedimento del piano attuativo.

4. Per organismo edilizio di cui al presente articolo e all'articolo 102, si intende uno o più edifici ed aree, con relative infrastrutture e dotazioni territoriali, all'interno di un lotto unitario, caratterizzati da complementarietà formale e funzionale, senza limitazione della superficie utile coperta.

Art. 102

Modalità di attuazione diretta condizionata

1. L'attuazione diretta delle previsioni degli strumenti urbanistici generali mediante il rilascio del titolo abilitativo, condizionato alla stipula preliminare di apposita convenzione o atto d'obbligo nei casi in cui il comune valuti la necessità di regolare i rapporti connessi alla realizzazione degli interventi nonché delle infrastrutture e opere di urbanizzazione, è obbligatoria esclusivamente nei casi seguenti:

a) interventi relativi ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali di cui all'articolo 95 che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati;

b) interventi relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi di cui all'articolo 96 di nuova previsione, che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;

c) interventi di ristrutturazione urbanistica, relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi dismessi di cui all'articolo 97, che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;

d) interventi di ristrutturazione urbanistica relativi a insediamenti prevalentemente residenziali di cui all'articolo 94, che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica e cambiamento di destinazione d'uso di edifici in zona agricola di cui all'articolo 91, comma 13 del TU;

f) interventi che comportano la redazione del piano aziendale convenzionato di cui all'articolo 90, comma 5 del TU;

g) interventi relativi ai procedimenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.).

2. Il titolo abilitativo di cui al comma 1 è obbligatorio altresì per l'attuazione di previsioni urbanistiche qualora le normative dei piani di settore prevedono il ricorso a modalità di attuazione diretta condizionata.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati al rilascio di un unico titolo abilitativo, fatta salva la possibilità di successive modifiche o varianti soggette a titoli abilitativi anche frazionati. In caso di agibilità parziale delle opere di cui al comma 1 la convenzione o l'atto d'obbligo deve prevedere la funzionalità delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali e funzionali relative alla medesima opera oggetto di agibilità.

4. Per le modalità di attuazione diretta condizionata di cui al presente articolo si applica quanto previsto all'articolo 54, commi 2, 3 e 4 del TU, ai fini della proposta di intervento unitario e funzionale.

Art. 103

Varianti al piano attuativo

1. Le varianti di piani attuativi convenzionati, fatti salvi i casi di decadenza di cui all'articolo 57, comma 4 del TU, che riguardano modifiche delle previsioni all'interno del piano, riguardanti i lotti, le destinazioni d'uso, fatto salvo quanto previsto all'articolo 118, comma 2, lettere d), e), ed h) del TU e le relative previsioni planivolumetriche o modifiche alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni territoriali, nel rispetto delle normative dello strumento urbanistico generale e delle prescrizioni contenute nella convenzione, sono presentate al comune dai proprietari o aventi titolo e sono approvate con le modalità di attuazione diretta condizionata, previa comunicazione del procedimento agli altri proprietari controinteressati al piano attuativo medesimo. Le modifiche delle destinazioni d'uso, da effettuare con le modalità di cui sopra, possono riguardare tutte le attività prevalenti e compatibili consentite dallo strumento urbanistico generale, nell'insediamento interessato, indipendentemente da eventuali limiti quantitativi previsti dallo stesso, purché siano garantite le necessarie infrastrutture e dotazioni territoriali e funzionali.

Art. 104

Piano attuativo

1. Il piano attuativo o la modalità di attuazione diretta condizionata interessano insediamenti o parti di essi secondo le perimetrazioni e le previsioni dello strumento urbanistico generale.

2. Nei casi di cui all'articolo 54, comma 3 del TU, l'approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica rappresenta un obbligo per il comune qualora sia necessario consentire una corretta e razionale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 105

Attrezzature e servizi

1. Gli interventi negli insediamenti per attrezzature e servizi di cui all'articolo 91 di iniziativa privata o mista sono attuati con le modalità di attuazione diretta condizionata anche per stralci funzionali delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

2. Gli interventi relativi ad edifici per attrezzature e servizi pubblici, indipendentemente dall'insediamento in cui ricadono, sono attuati con le modalità di cui all'articolo 212 del TU.

Art. 106

Convenzione o atto d'obbligo

1. Le convenzioni o gli atti d'obbligo di cui agli articoli 101 e 102 contengono gli elementi dello schema di convenzione tipo previsto all'articolo 112, da applicare in base alle specifiche casistiche del piano attuativo.

Sezione III

Elaborati degli strumenti urbanistici

Art. 107

Modalità di redazione e di rappresentazione degli elaborati

1. In sede di redazione del PRG i comuni assicurano la corrispondenza delle componenti, dei temi e dei codici specifici, di cui al Capo I del presente Titolo, riferiti alle previsioni urbanistiche, con la necessaria flessibilità e autonomia nella regolamentazione e individuazione delle previsioni urbanistiche stesse e di integrazione con le informazioni inerenti le specificità del territorio comunale.

2. La redazione e la rappresentazione degli elaborati degli strumenti urbanistici generali e del piano attuativo è effettuata in formato numerico georeferenziato, in applicazione della d.g.r. 102/2006 e dell'articolo 98.

Art. 108

Documento programmatico

1. Il documento programmatico contenente gli indirizzi per la parte strutturale del PRG è composto dagli elaborati di cui all'articolo 24, comma 2 del TU, quali in particolare:

a) la relazione che illustra e riporta le informazioni di carattere storico, geografico, morfologico, idrogeologico, naturalistico, ambientale e paesaggistico ed il relativo regime vincolistico, nonché i dati e le caratteristiche inerenti le dotazioni territoriali, i tematismi della pianificazione previsti all'articolo 80 del TU, nonché nell'Allegato 1 delle presenti norme regolamentari;

b) gli schemi grafici che illustrano i contenuti della relazione di cui alla lettera a), alla scala di rappresentazione almeno 1:25.000 o 1:10.000, su Carta tecnica regionale o ortofotogrammetrica, con gli eventuali approfondimenti su carta catastale Scala 1:10.000 - 1:5.000;

c) eventuali schemi di sintesi inerenti la struttura e le caratteristiche specifiche e peculiari del territorio;

d) un eventuale schema di accordo preliminare di copianificazione che specifichi puntualmente gli elementi, le previsioni e le scelte strategiche di assetto del territorio e le politiche di settore rispetto alle quali i soggetti coinvolti, ai sensi dell'articolo 25, comma 1 del TU, devono assumere precisi impegni;

e) eventuali elementi ed elaborati previsti per la verifica di assoggettibilità a valutazione ambientale strategica - VAS di cui alle disposizioni statali e regionali.

2. Le informazioni, i dati e le caratteristiche di cui al comma 1, lettera a) devono riguardare lo stato di fatto, le scelte strategiche di assetto del territorio e le trasformazioni proposte, in coerenza con quanto riportato nel quadro conoscitivo, nel bilancio urbanistico - ambientale e nel documento di valutazione, anche applicando i relativi atti di indirizzo emanati dalla Giunta regionale.

Art. 109

PRG - parte strutturale

1. Sono elaborati della parte strutturale del PRG, limitatamente ai contenuti previsti all'articolo 21 del TU:

a) la relazione che illustra in particolare:

1) lo stato di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente con riferimento alle previsioni residenziali, produttive e per servizi in esso contenute e del loro stato di attuazione, in rapporto a specifiche normative del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e del Piano paesaggistico regionale (PPR);

2) la descrizione delle componenti strutturali del territorio comunale identificate con specifico riferimento a quelli di cui all'articolo 21, comma 1 del TU ed alle previsioni del PTCP e del PPR e dell'Allegato 1 delle presenti norme regolamentari;

3) l'idea complessiva dello sviluppo socio-economico delle città e del territorio, evidenziando gli obiettivi generali e specifici, i fabbisogni e le componenti - scelte strutturali come previste all'articolo 21, commi 2 e 3 del TU e le compatibilità o conformità con le disposizioni di cui agli articoli 95 e 96 del TU;

4) le modalità applicative della deliberazione della d.g.r. 164/2010 in materia di elementi della struttura urbana minima (sum) ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica a scala urbana;

5) le modalità ed i criteri per l'applicazione delle misure perequative, compensative e premiali;

6) gli indirizzi urbanistici per l'applicazione delle disposizioni in materia di quantificazione e modalità di reperimento delle dotazioni territoriali e funzionali di cui al Titolo II, Capo I;

7) la corrispondenza delle scelte di pianificazione e programmazione operate con le disposizioni del PTCP, con i piani di settore e con la programmazione territoriale regionale;

8) i criteri di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi;

b) la normativa di attuazione per la disciplina delle previsioni di cui all'articolo 21, comma 3 del TU e gli indirizzi ed i parametri per la parte operativa, nonché la relativa disciplina paesaggistica in applicazione del PPR;

c) la relazione geologica, idrogeologica ed idraulica in prospettiva sismica e gli eventuali elementi di microzonazione sismica, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 marzo 2010, n. 377 (Criteri per l'esecuzione degli studi di microzonazione sismica) di pertinenza della parte strutturale e di rinvio alla parte operativa ed alla fase attuativa, relative alle condizioni e previsioni territoriali, con le cartografie tematiche;

d) cartografie idonee a rappresentare lo stato attuale del territorio, le previsioni del PRG pertinenti alla parte strutturale ed i relativi vincoli con riferimento al contenuto della relazione di cui alla lettera a), in scala 1:25.000 e 1:10.000;

e) sintesi della previsione dello strumento urbanistico generale vigente e della relativa normativa di attuazione;

f) elaborati informatizzati dei contenuti del PRG secondo quanto indicato nell'Allegato 1 alle presenti norme regolamentari, contenenti gli attributi dei singoli strati informativi che compongono la parte strutturale del PRG, e le relative norme tecniche di attuazione;

g) elaborati ed elementi previsti per la valutazione di incidenza ambientale e per la valutazione ambientale strategica - VAS, di cui alle disposizioni statali e regionali.

Art. 110

PRG - parte operativa

1. Sono elaborati della parte operativa del PRG, limitatamente ai contenuti previsti all'articolo 22 del TU:

a) la relazione illustrativa delle scelte compiute e della loro conformità con quanto stabilito nella parte strutturale, con il dettaglio degli elementi di maggior rilevanza dei contenuti previsti all'articolo 22 del TU e all'Allegato 1 delle presenti norme regolamentari;

b) la relazione geologica, idrogeologica ed idraulica in prospettiva sismica e gli eventuali elementi di microzonazione sismica, di cui alla d.g.r. 377/2010, di pertinenza delle parti di territorio inerenti la parte operativa e l'indicazione del rinvio di tali elementi alla fase attuativa, relativa alle condizioni e previsioni territoriali, con almeno le cartografie tematiche;

c) le cartografie in numero adeguato ed in rapporto non inferiore alla scala 1:5.000 e 1:2.000 per illustrare le scelte del PRG;

d) le norme tecniche di attuazione, nei limiti previsti agli articoli 244, comma 3, 246, 247 e 249 del TU, che disciplinano, in particolare:

1) gli insediamenti, le parti del territorio urbano, le infrastrutture ed i servizi; le relative destinazioni d'uso prevalenti e compatibili, le modalità dirette ed indirette di attuazione delle previsioni, i parametri edilizi, urbanistici, ambientali ed i requisiti tecnici;

2) gli interventi edilizi in applicazione delle disposizioni del PPR e del PTCP in materia paesaggistica;

3) gli interventi edilizi in applicazione di quanto previsto dalla d.g.r. 420/2007;

4) l'individuazione degli elementi che costituiscono la Sum, in applicazione della d.g.r. 164/2010;

5) le modalità perequative, compensative e premiali in attuazione della normativa di settore, in attuazione del Titolo II, Capo V del TU;

6) la rispondenza degli insediamenti del PRG con le zone omogenee di cui al d.m. 1444/1968 e all'articolo 142, comma 1;

e) gli elaborati del piano di classificazione acustica di cui al Titolo VI, Capo V del TU e al Titolo III delle presenti norme regolamentari;

f) gli elaborati informatizzati dei contenuti del PRG secondo quanto previsto nell'Allegato 1 delle presenti norme regolamentari, contenenti gli attributi dei singoli strati informativi che compongono la parte operativa del PRG, e le relative norme tecniche di attuazione;

g) gli elaborati ed elementi previsti per la valutazione di incidenza ambientale e per la valutazione ambientale strategica - VAS, di cui alle disposizioni statali e regionali, se non già assolte nella parte strutturale.

Art. 111 Piano attuativo

1. Il Piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati minimi:

a) relazione tecnica e descrittiva contenente:

1) la descrizione delle caratteristiche morfologiche dell'ambito di intervento;

2) le previsioni dello strumento urbanistico generale;

3) il fabbisogno e il dimensionamento di aree per dotazioni territoriali e/o l'eventuale monetizzazione delle stesse;

4) l'illustrazione delle motivazioni e dei criteri previsti per gli interventi con riferimento alle previsioni di PRG;

b) documentazione relativa all'assetto proprietario del piano attuativo contenente:

1) l'elenco dei nominativi dei proprietari o aventi titolo delle aree interessate dal piano attuativo, con le relative percentuali di proprietà rispetto alla superficie totale ed il relativo valore catastale anche ai fini di quanto previsto all'articolo 54, comma 3 del TU;

2) l'elenco dei nominativi proprietari o aventi titolo delle aree comprese nel piano attuativo da espropriare o vincolare in caso di piano attuativo di iniziativa pubblica o mista di cui agli articoli 53 e 54 del TU;

3) la distribuzione delle quantità edificatorie derivanti da perequazione, compensazione e premialità;

c) documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei coni visuali di ripresa;

d) norme tecniche di attuazione con specificazione:

1) dei parametri edilizi ed urbanistici per la realizzazione degli interventi;

2) delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;

3) delle specie arboree autoctone interessate;

4) dei materiali utilizzabili, delle tecnologie applicate e dei colori;

5) delle modalità applicative della disciplina paesaggistica del PPR volte all'inserimento ed alla mitigazione ambientale;

e) relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, relativa alle aree interessate, comprendente gli studi di microzonazione sismica di dettaglio di cui alla d.g.r. 377/2010, nonché verifica di compatibilità idrogeologica ed idraulica, facendo salve le successive verifiche connesse alla progettazione definitiva/esecutiva e le relative relazioni e certificazioni di compatibilità;

f) valutazione previsionale di clima acustico redatta ai sensi della normativa regionale in materia;

g) elaborati ed elementi previsti per la valutazione di incidenza ambientale e per la valutazione ambientale strategica - VAS, di cui alla normativa statale e regionale vigente, se non già assolte nel PRG;

h) rappresentazioni grafiche quali:

1) planimetria, catastale aggiornata in scala 1:2.000, con individuazione del perimetro del piano attuativo con l'inserimento degli elementi relativi all'informatizzazione di cui alla d.g.r. 102/2006;

2) planimetria generale di inquadramento dell'area nel contesto - Scala di rappresentazione 1:10.000 - 1:5.000, estesa ad un ambito significativo dell'intorno per la valutazione del contesto, rappresentando, in particolare:

2.1. la viabilità, compresi i percorsi ciclabili e pedonali principali;

2.2. le servitù, le fasce di rispetto ed i vincoli ambientali, idrogeologici, aeroportuali e elettromagnetici;

- 2.3. le aree vincolate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137);
- 2.4. gli elementi del piano di zonizzazione acustica;
- 2.5. l'altezza e il numero dei piani degli edifici esterni al perimetro del piano attuativo;
- 2.6. le quote planimetriche ed altimetriche e piano curve di livello;
- 2.7. il rilievo del verde esistente con specifica delle specie arboree esistenti tenendo anche conto di quanto previsto dall'articolo 94 del TU;
- 3) planimetria delle reti tecnologiche e delle infrastrutture esistenti e di progetto interne ed esterne al piano, in scala 1:500 o in altra scala adeguata;
- 4) progetto planivolumetrico, in scala 1:500 e/o 1:200 o in altra scala adeguata, con la rappresentazione degli edifici e dei relativi accessi e spazi di pertinenza. Tale elaborato deve, inoltre, contenere:
- 4.1. le grandezze edilizie degli edifici e delle distanze da strade e confini di proprietà, delle quote di imposta degli edifici riferiti a capisaldi certi;
- 4.2. l'individuazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione da cedere o vincolare all'uso pubblico e all'eventuale quota di edilizia pubblica o sociale;
- 4.3. gli elementi di arredo edilizio ed urbano, comprese le sedi necessarie per la raccolta dei rifiuti;
- 4.4. il sistema del verde con la tipologia e quantità delle alberature da scegliere tra quelle autoctone e comunque più comunemente usate nell'arredo urbano;
- 4.5. il sistema della viabilità veicolare, pedonale e di quella ciclabile, nonché dei parcheggi;
- 4.6. le aree di sosta del sistema di trasporto pubblico;
- 5) planimetria in scala adeguata delle parti del piano attuativo, con tabella di sintesi dei dati dimensionali quali superficie, volume, aventi titolo e relative percentuali come definite nella documentazione dell'assetto proprietario;
- 6) elaborati grafici riportanti gli schemi ed i tracciati delle reti tecnologiche, comprese le singole modalità di allaccio ed i particolari costruttivi con eventuale disciplinare tecnico inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione, nonché di opere e manufatti di arredo secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia e dai rispettivi regolamenti comunali;
- i) eventuale atto di costituzione del Consorzio per la realizzazione degli interventi e stipula della convenzione;
- j) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali oneri o impegni aggiuntivi previsti in applicazione di norme perequative, premiali e compensative;
- k) documentazione rappresentativa dell'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico ambientale. Essa è obbligatoria nelle aree e negli immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- l) dichiarazione del tecnico abilitato di cui all'articolo 55, comma 1, lettera e) del TU, attestante la conformità delle previsioni del piano al PRG, al regolamento edilizio comunale ed alla pianificazione comunale di settore vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, di quelle previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- m) schema di convenzione per regolare i rapporti tra il comune ed i soggetti attuatori;
- n) eventuale documentazione relativa ad altre procedure autorizzative preliminari all'adozione;
- o) documentazione di cui all'articolo 146, comma 3 del d.lgs. 42/2004 relativo alle opere di urbanizzazione e infrastrutturali, ai fini di quanto previsto all'articolo 56, comma 14 del TU.

Art. 112

Schema di convenzione tipo

1. Lo schema di convenzione di cui all'articolo 111, comma 1, lettera m) è redatto sulla base dello Schema di convenzione tipo, riportato all'Allegato 2) che forma parte integrante e sostanziale delle presenti norme regolamentari e contiene gli elementi utili anche alla redazione dell'atto d'obbligo, ove necessario ai sensi dell'articolo 102.
2. Il comune può modificare ed implementare lo schema di cui al comma 1 secondo le diverse tipologie degli interventi e di specifiche esigenze.

Allegato 2)

CONVENZIONE URBANISTICA "TIPO" DEL PIANO ATTUATIVO
--

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____
 (___/___/___), avanti al dottor _____, notaio in _____
 (ovvero)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario generale
 del Comune di _____, competente ai sensi dell'articolo 97, del D. Lgs. 267/2000
 si sono costituiti i Signori:

A) Nel caso di persone fisiche:

_____ nato a _____ il _____ C.F.
 _____ residente in _____ (___), via
 _____, in qualità di titolar__ della proprietà _____
 dell'immobile situato nel Comune di _____, individuato:

al N.C.T. particell__ n. _____ del foglio n. ___ N.C.T., della superficie di mq _____;

al N.C.E.U. particell__ n. _____ Sub_____ del foglio n. ___ della consistenza _____;

A1) Nel caso di consorzio costituito o di persone giuridiche

_____ nat__ a _____ il _____ in qualità di
 _____ della _____ società/ditta
 _____ con sede in
 _____ P. IVA. _____

titolare della proprietà esclusiva dell'immobile situato nel Comune di _____,
 individuato:

al N.C.T. particell__ n. _____ del foglio n. ___ N.C.T., della superficie di mq _____;

al N.C.E.U. particell__ n. _____ Sub_____ del foglio n. ___ della consistenza
 _____;

tutti soggetti di seguito del presente atto denominati "Soggetto/i Attuatore/i", da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in
 qualità di Dirigente/Responsabile del _____ del Comune di

_____, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con atto _____

PREMESSO

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari/Soggetti Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere nelle condizioni di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

A1) che i sopraindicati intervenuti proprietari Soggetti Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati relativamente alla percentuale del _____ e conseguentemente di essere nelle condizioni, ai sensi dell'art. 54 commi 2 e 3 della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico governo del territorio e materi correlate), di seguito denominato TU di assumere senza riserve gli oneri derivanti dalla convenzione.

B) che le aree e il comparto di cui al Piano Attuativo ed dalla presente convenzione ha una superficie territoriale/fondiarie totale di mq _____ e che nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con atto _____ e variante adottata _____

(ovvero, in caso di PA in variante al P.R.G.)

e variante approvata contestualmente con la stessa deliberazione di approvazione del Piano in questione, atto di C.C. n. _____ del _____, e atti Giunta Provinciale n. _____ del _____ è classificato come segue:

C) che le aree immobili oggetto del Piano Attuativo sono interessate dai seguenti vincoli:

C1) che le aree immobili oggetto del Piano Attuativo non sono interessate dai vincoli.

VISTI

A). La domanda di approvazione del Piano Attuativo _____, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ ;

La deliberazione del Consiglio Comunale/Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano Attuativo _____;

B). La deliberazione del Consiglio Comunale/Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano _____;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano _____;

(in caso di P.A. in variante diretta al P.R.G., aggiungere)

approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente;

C) le leggi Nazionali/Regionali in materia di governo del territorio:

D) casi particolari _____

ATTESO che, ai sensi degli articoli 56, comma 14 e 57, comma 6 del TU, la Deliberazione del C.C./G.C. n. _____ del _____ costituisce autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché autorizzazione ai fini paesaggistici per le stesse opere.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. 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

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I Soggetti Attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo e pertanto si intende che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.

4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori 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, il Comune le abbia accettate e dichiarate espressamente di liberare l'originario obbligato.
5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono, ove non diversamente stabilito, dalla data di stipula della presente convenzione.
2. Le opere relative e connesse alla viabilità devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.
3. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di quelle private ad uso pubblico, può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno dello strumento attuativo/di ciascun comparto, fermo restando il termine ultimo e inderogabile previsto. In tal caso sono a carico del soggetto attuatore gli interventi di riparazione delle opere realizzate, ed eventualmente danneggiate, prima della effettiva cessione al Comune.

(se del caso, in presenza di esigenze particolari)

Sono fatte salve le opere relative alla viabilità per il solo tratto _____ che devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.

4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di: _____ anni

Sono fatte salve le opere relative alla _____ per il solo tratto _____ che devono essere eseguite entro il termine massimo di ____ (_____) mesi.

5. In ogni caso le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima dell'inizio dei lavori relativi al primo titolo abilitativo almeno per la parte al servizio del singolo lotto interessato dal titolo abilitativo medesimo.
6. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.
7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e dotazioni territoriali, a favore del Comune, avviene al completamento delle opere di

urbanizzazione realizzate dai Soggetti Attuatori; la proprietà delle stesse, entro e fuori terra, è attribuita al Comune, con atto di trasferimento a titolo gratuito delle aree di cui sopra. La cessione delle opere e delle aree, deve essere definita non oltre sei mesi dalla data del collaudo delle opere medesime.

8. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni a meno che non sopraggiungano variazioni agli strumenti urbanistici dettate da modifiche legislative tali da determinare una decadenza del Piano. Eventuali parti del Piano Attuativo che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del termine di cui sopra dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi ai sensi dell'art. 57, comma 5 del TU.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione, per l'importo complessivo di € _____ come desunto dal computo metrico estimativo allegato al progetto, sono eseguite dai Soggetti Attuatori, a propria cura e spese, in conformità al Piano Attuativo ed alle condizioni dettate con Deliberazione C.C. n. _____ del _____.

2. Le spese tecniche per la redazione del Piano _____ e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione e per il loro collaudo sono a carico dei Soggetti Attuatori.

3. Il soggetto attuatore (ai sensi del comma 2bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, nei casi in cui l'importo delle opere di urbanizzazione sia inferiore alla soglia di cui all'art. 28 comma 1, lettera c) del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, l'esecuzione delle stesse è a carico del soggetto attuatore e non trova applicazione lo stesso decreto) si obbliga:

- ad espletare il procedimento di evidenza pubblica di cui all'art. 57 decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. per il reperimento della ditta esecutrice delle suddette opere di urbanizzazione;
- a richiedere in sede di gara, per quanto riguarda i requisiti di ordine generale e speciale, la sola produzione di idonea autocertificazione in merito al possesso da parte del concorrente dei requisiti di qualificazione previsti dagli artt. 38 e 40 del citato D.Lgs. n. 163/2006;
- a produrre, in sede di comunicazione di inizio lavori, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata e recante l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a base di gara, il soggetto vincitore, l'importo ribassato e l'avvenuta presentazione, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione circa il possesso dei requisiti di qualificazione previsti dagli artt. 38 e 40 del citato D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., nonché il verbale di gara.

4. Il Comune, prima della stipula del contratto, provvederà alla verifica del possesso dei requisiti entro un congruo termine perentorio (e comunque non superiore a 45 giorni dalla data di

trasmissione della documentazione di cui alla alinea precedente) che, una volta inutilmente decorso, comporterà silenzio assenso nei limiti di cui agli artt. 2 e 20, legge 7 agosto 1990 n. 241.

ART. 5 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Ai sensi della vigente normativa i Soggetti Attuatori si obbligano:

a. a cedere gratuitamente, come previsto dal P.A., al Comune le seguenti aree per le opere di urbanizzazione

b. costituire vincolo di uso pubblico sulle seguenti aree o edifici:

c. ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interesseranno il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

d. ad includere nei rogiti di vendita gli obblighi a carico dei successori aventi causa.

2. I Soggetti Attuatori si obbligano ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione, così come evidenziate negli elaborati di progetto del Piano e relativo computo metrico estimativo per un importo pari ad € _____, già depositati agli atti del Comune e, pertanto, noti alle parti che concordemente dispensano il notaio rogante dall'allegarli al presente atto, e di seguito descritte (a titolo esemplificativo):

A.1 - strade veicolari, sia quella prevista dal Piano Regolatore Generale che quelle previste dal Piano Attuativo;

A.2 - percorsi pedonali e marciapiedi;

A.3 - pista ciclabile;

B.1 - spazi di sosta e di parcheggio;

B.2 - verde di arredo alla viabilità;

C.1 - fognature per acque nere;

- C.2 - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
 - C.3 - allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - C.4 - eventuali impianti di depurazione;
 - D.1 - rete idrica per l'acqua potabile;
 - D.2 - rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;
 - D.3 - almeno n. _____ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
 - E.1 - rete di distribuzione del gas metano;
 - E.2 - cabina di decompressione / depressurizzazione / controllo;
 - F.1 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2 - rete di pubblica illuminazione;
 - F.3 - cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw;
 - G.1 - rete telefonica fissa;
 - G.2 - solo predisposizione cavidotto per rete di cablatura telematica;
 - G.3 - allacciamenti e adeguamenti delle preesistenti pubbliche reti impiantistiche e stradali, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare funzionali e al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;
 - H - spazi di verde attrezzato e relative opere di arredo e piantumazioni.
 - I - spazi per la raccolta di rifiuti solidi urbani.
3. Tutte le opere devono essere eseguite secondo le modalità tecniche indicate nel "Capitolato delle caratteristiche costruttive per le opere di urbanizzazione" approvato con deliberazione C.C. n. _____, del _____.
 4. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).
 5. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
 6. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

7. I Soggetti Attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

A. - per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

B. - segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

C. - impianto di irrigazione del verde attrezzato, connessi all'urbanizzazione primaria, nonché degli spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria;

D. - piazzole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi.

8. I Soggetti Attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

9. (Eventuale) I Soggetti Attuatori si obbligano a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione, per finalità di pubblica utilità. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dagli enti gestori.

ART. 6 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto allegato al Piano Attuativo concordato e vistato da tutti gli enti gestori interessati, sia per gli impianti a rete sia per l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta dei rifiuti.

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora non comportino onere aggiuntivo, a carico dei Soggetti Attuatori.

3. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto all'art. 3.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del Piano Attuativo, nei seguenti termini (da adeguare in base alla tipologia dell'insediamento):

a. Opere da realizzare prima dell'inizio degli edifici:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le

necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopra citate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci.

b. Opere da realizzare durante l'esecuzione degli edifici:

- costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- rete fognante , con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas – rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche.

I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile all'amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Gli stessi sono, altresì, tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

c. Opere da realizzare al completamento degli edifici:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, dei percorsi ciclo-pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione e arredo delle aree a verde.

Le opere di cui alle lettere a. b. e c. debbono essere realizzate e completate relativamente alle parti che interessano direttamente il singolo edificio oggetto della richiesta di agibilità.

5. Eventuali ritardi nella piantumazione delle aree a verde, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti con l'assenso del Comune.

6. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione nella realizzazione degli edifici per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

7. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà, anche attraverso il tecnico collaudatore di cui all'art. 16 ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno nelle forme e modalità previste dall'art.16 al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per i certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici.

ART. 7 – CONDIZIONI PER L’INIZIO DEI LAVORI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L’inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinato:

- a. alla stipula della presente convenzione;
- b. al versamento di una garanzia corrispondente all’importo della spesa presunta per la realizzazione delle opere in questione e la loro cessione. Come desunto dal computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo. La garanzia potrà essere costituita a mezzo fideiussione bancaria o polizza assicurativa per l’importo di € _____ (vedi art. 13)
- c. all’avvenuta presentazione del frazionamento regolarmente approvato da parte dell’ufficio tecnico erariale, con l’identificazione delle aree di urbanizzazione primaria, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione medesime.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. (Eventuale) Il soggetto attuatore, in alternativa alla corresponsione dell’importo di urbanizzazione secondaria dovuto in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi, assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del Piano Attuativo, e relativo computo metrico estimativo per un importo pari ad € _____ e di seguito descritte:

(adattare l’elenco alla situazione specifica anche confermando le stesse condizioni di cui all’art. 7)

2. O in alternativa: Il Piano Regolatore Generale e/o lo strumento attuativo non prevedono, per il comparto, l’intervento per l’esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria ed il corrispondente onere sarà assolto in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi per l’edificazione dei lotti previsti nel Piano Attuativo in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE IN REGIME DI ESCLUSIVA DA PARTE DI GESTORI DI SERVIZI

ART. 10 – OPERE A SCOMPUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1. A scomputo del contributo sul costo di costruzione i soggetti attuatori si obbligano a realizzare a proprio totale carico (ovvero altra ipotesi nel caso di compartecipazione del Comune) le seguenti opere _____

per un importo pari ad € _____
alle seguenti condizioni e garanzie _____

ART. 11 - CESSIONE DI AREE A DOTAZIONI TERRITORIALI

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, e delle norme regolamentari attuative del TU, Titolo II, Capo I, le aree a dotazioni territoriali che competono al Piano _____ e da cedere a titolo gratuito al Comune, sono così quantificate:

Aree a standard parcheggi pubblici: mq _____;

Aree a standard parcheggi di uso pubblico: mq _____;

Aree a standard di verde pubblico attrezzato: mq _____;

Altro _____

Aree la cui cessione gratuita al Comune è dovuta in relazione al maggior carico urbanistico dei nuovi insediamenti: mq _____

2. Le aree di cui al punto 1 sono individuate nelle Tavole di progetto nn. _____, all'interno/esterno del Piano Attuativo di quest'ultimo per una superficie totale di mq _____.

3. Il soggetto attuatore, con la firma della convenzione, assume l'obbligo di presentare il frazionamento catastale che individua le aree destinate a standard e quelle per la viabilità di PRG

prima del rilascio del provvedimento che abilita l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Il soggetto attuatore, con la firma della presente convenzione, prende atto che l'assenza di tale frazionamento costituisce impedimento al rilascio del provvedimento abilitante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, anche a stralcio, e, conseguentemente, dei provvedimenti abilitanti l'utilizzazione edificatoria dei lotti previsti nel Piano Attuativo.

(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere il seguente comma)

3/1. Le aree a standard sono identificate nel frazionamento catastale, redatto da _____ e approvato da _____ in data _____ al numero _____, con la particella/le particelle _____ del foglio di mappa _____ NCT; le aree cedute per l'urbanizzazione primaria (viabilità di PRG), diverse dalle aree a standard, sono identificate nel citato frazionamento, con la particella/le particelle _____ dello stesso foglio di mappa.

(in ogni caso)

4. Le aree sono saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

La cessione delle aree è fatta avverrà senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i soggetti attuatori possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. Il soggetto attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano di consistenza inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il soggetto attuatore è obbligato al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, si proceda alla loro monetizzazione in base alle tariffe vigenti al momento dell'accertamento.

(nel caso si sia optato per la cessione immediata delle aree e il frazionamento catastale non sia ancora approvato, aggiungere il seguente comma)

7. Il soggetto attuatore, con la firma della convenzione, conferisce procura irrevocabile al rappresentate del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche

per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 12 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A DOTAZIONI TERRITORIALI
(eventuale solo in applicazione dell'art. 88 delle norme regolamentari attuative del TU)

1. Le aree a dotazioni territoriali che competono al comparto in oggetto e che non vengono cedute direttamente assommano a mq (_____ - _____) = mq

2. Tali aree sono monetizzate, ai sensi del relativo Regolamento approvato con deliberazione C.C./G.C. n. _____ del _____ al prezzo unitario di Euro _____ (Euro _____) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq _____ x Euro/mq _____ = Euro _____ (Euro _____).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai Soggetti Attuatori alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai Soggetti Attuatori medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

In alternativa l'importo verrà corrisposto ratealmente per cui il Soggetto Attuatore si obbliga a versare le seguenti somme alle scadenze indicate:

a garanzia del pagamento rateale i soggetti attuatori producono fideiussione n. _____ del _____

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del Piano _____, ammonta a Euro _____.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti Attuatori prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per Euro _____ con scadenza incondizionata fino a sei mesi successivi la comunicazione di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e comunque a totale svincolo del Comune. Detta fideiussione viene, quindi,

consegnata dai Soggetti Attuatori al Comune che dichiara di ritirarla, rilasciandone, con la firma del presente atto, idonea ricevuta è fatta salva la possibilità di prevedere più polizze fidejussorie con le relative documentazioni regolandone le modalità.

3. La garanzia non può essere estinta e la fideiussione come sopra prestata non può essere riconsegnata, se non previa approvazione espressa da parte del Comune del collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e attestazione del medesimo di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i Soggetti Attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

6. L'importo delle garanzie prestate può essere ridotto in proporzione alle opere che in corso di attuazione del piano attuativo siano state realizzate e collaudate.

ART. 14 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. I titoli abilitativi sono subordinati:
 - a. all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'ufficio tecnico erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire/SCIA;
 - b. all'avvenuto pagamento del contributo di costruzione costituito dalla percentuale di adeguamento d'utenza del _____% degli oneri di urbanizzazione primaria, del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui alle relative normative con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.
2. L'agibilità per ogni edificio è comunque subordinata all'esistenza, al perfetto funzionamento e all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali all'edificio interessato.

ART. 15 – ONERI DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO

(EVENTUALE QUALORA SUSSISTONO LE CONDIZIONI PREVISTE DAL PIANO ATTUATIVO)

1. Tutte le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate a completo carico del Soggetto Attuatore ad esclusione di quelle "fuori comparto" di seguito descritte:

che saranno eseguite dallo stesso Soggetto Attuatore:

- a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione; la percentuale di scomputo pari al _____% (_____ %), desumibile dal computo metrico estimativo di tali opere allegato al Progetto _____,
- sarà detratta dalla quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria all'atto della presentazione dei singoli titoli abilitativi, con le tariffe in vigore al momento della presentazione dei rispettivi titoli abilitativi.

ART. 16 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore ai fini del collaudo in corso d'opera e finale dei lavori di urbanizzazione, propone al Comune prima dell'inizio dei lavori il nominativo del tecnico tra quelli inseriti dal Comune in un apposito elenco, il quale svolge le funzioni in base alle vigenti normative secondo le indicazioni del Comune medesimo.

1bis. (In alternativa) Il collaudo dei lavori è effettuato da un'apposita commissione tecnica composta da tre tecnici nominati dai Comuni e desunti da un apposito elenco predisposto dal Comune stesso, con procedure di evidenza pubblica.

2. L'Ufficio Tecnico avrà comunque la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruendo per esigenze di carattere generale e sopravvenute nuove disposizioni di P.R.G.

La esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione sarà sottoposta a nulla-osta degli Enti competenti; tali nulla-osta, relativi alle opere sottoposte al controllo, dovranno pervenire all'Amministrazione Comunale prima della loro esecuzione.

3. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i Soggetti Attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; il collaudo delle opere sia durante i lavori che alla fine degli stessi è riservato all'esclusiva competenza di tecnico abilitato di cui al punto 1, le spese tecniche di collaudo, sono a completo carico dei Soggetti Attuatori.

4. Acquisito il collaudo delle opere di urbanizzazione, il Comune, verificata la perfetta esecuzione delle stesse, e di ogni altro adempimento connesso, ad avvenuta stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime, libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione.

5. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
6. I Soggetti Attuatori si impegnano ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.
7. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese della proprietà.
8. Il Comune si riserva il diritto di richiedere collaudi in corso d'opera quando accerti fatti rilevanti che li rendano necessari e li contesti espressamente al soggetto attuatore. Compete al Comune, attraverso i propri uffici tecnici, il controllo in corso d'opera, ferme restando responsabilità e competenze del o dei direttori dei lavori delle varie categorie di opere, circa la rispondenza delle modalità costruttive a quanto contenuto negli elaborati progettuali esecutivi approvati.

Art. 17 – MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi nel comparto avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; i Soggetti Attuatori dovranno consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

ART. 18- SPESE

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

ART. 19– PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano _____, costituito dai seguenti elaborati:
 - a)- relazione illustrativa;
 - b)- norme tecniche di attuazione;
 - c)- elaborati grafici urbanistici tavole nn. _____ ;
 - d)- progetto delle opere di urbanizzazione;
 - e)- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
 - f)- elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;

(ovvero, se disponibile)

f)- frazionamento catastale per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;

g)- relazione geologica-geotecnica;

è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Soggetti Attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione n. _____ del _____ e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Altri _____

ART. 20- TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Soggetti Attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

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

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

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Soggetti Attuatori

Per il Comune