

RAPPORTO DI VALUTAZIONE	n.	307/2022
--------------------------------	-----------	-----------------

Referente	Dr. JULITA ALESSANDRO Villa Misericordia n.9 - Castelleone (CR) Telefono 037456211 / 3357611203 Pec alessandro.julita@commercialisticr.it		
RIFERIMENTO	Fallimento n.° 24/2022 Maedil di Cervi Elena		
Parte richiedente	Soc. MAEDIL di Cervi Elena & C. s.a.s. in fallimento		
Parte richiedente	CERVI ELENA		
POSIZIONE	TERRENI EDIFICABILI IN VAILATE (CR)		

Scopo	Altro	Destinazione immobiliare	Residenziale		
-------	-------	--------------------------	--------------	--	--

Perito incaricato	MAURIZIO LOSI	Titolo	Geometra	Provincia	CR
Ordine/Albo	Collegio dei Geometri	n. iscrizione	1.377		
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	VI-0039	Ente:	Kiwa - Accredia
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	P150013VI	Ente:	Ricec - Accredia
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare REV European	n. iscrizione	IT 202143	Ente:	REV - TEGoVA
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	20-07678	Ente:	ICMQ
Accreditamenti	Titolo REV	n. iscrizione	REV-IT/CNGeGL/2 021/43	Ente:	TEGoVA
Recapiti	Tel. 348/3185223 info@mauriziolosi.it				

Il valutatore dichiara:
- di agire nella redazione della presente valutazione in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili.
- di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto di valutazione.
- di agire nel rispetto dalle linee guida ABI.

Data incarico	30-giu-22	Richiesta documentazione	6-lug-22	Ricezione documentazione	Reper. dirett. e 09/07/2022
Data sopralluogo	25-lug-22	Data della valutazione	14 settembre 2022		

Oggetto	Trattasi terreni edificabili in parte in lottizzazione in parte oggetto di procedura urbanistica				
Stato locativo	altro				
Provincia	CREMONA	Comune	VAILATE		
Località		Zona	Centrale		
Indirizzo	Via	ZAMBELLI	Civico	Cap	26019
Indirizzo	Via	MARTIRI DELLA LIBERTA	Civico	Cap	26019

Sezione 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestazione degli immobili: TERRENI

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERVI ELENA	Prop 1/1

Immobili - Catasto dei Terreni Comune: **VAILATE** Visura del **09/07/22**

N	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
1	2	493			prato irr	1	04	09	€	4,01	€	3,27

Intestazione degli immobili: TERRENI

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAEDIL di Cervi Elena & C. sas	Prop 146/1000
2	Zambelli Giovanni Domenico Carlo	Prop 354/1000
3	Zambelli Maria Rosa	Prop 500/1000

Immobili - Catasto dei Terreni Comune: **VAILATE** Visura del **09/07/22**

N	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
1	3	1140			sem irr	1	50	21	€	36,30	€	37,60

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAEDIL di Cervi Elena & C. sas	Prop 1/1

Immobili - Catasto dei Terreni Comune: **VAILATE** Visura del **09/07/22**

N	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
1	2	795			sem irr	1		3	€	0,02	€	0,02
2	2	797			sem irr	1	25	98	€	18,78	€	19,46
3	2	800			sem irr	1	14	29	€	10,33	€	10,70
4	2	870			prato marc	1	22	11	€	19,98	€	18,27

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAEDIL di Cervi Elena & C. sas	Prop 1/2
2	Fontana Ester	Prop 2/4

Immobili - Catasto dei Terreni Comune: **VAILATE** Visura del **09/07/22**

N	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
1	3	1142			prato irr	1	37	33	€	36,63	€	29,88

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAEDIL di Cervi Elena & C. sas	Prop 15621/100000
2	Comune di Vailate	Prop 84379/100000

Immobili - Catasto dei Terreni Comune: **VAILATE** Visura del **09/07/22**

N	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
1	3	858			prato irr	1	1	00	€	0,98	€	0,80

INTESTAZIONE CONFORME ALL'ATTUALITA'

SI NO

PLANIMETRIA E/O MAPPE CATASTALI CONFORMI ALLO STATO DEI LUOGHI

SI NO

Sezione 2 DESCRIZIONE DEL CESPITE

Lotto di terreno edificabile, azionato nel vigente P.G.T. come da C.D.U. allegato.

Sezione 3 TITOLARITA'

Tipo Atto			
Rogante		n.	del
Trascrizione		del	
Note	Dati di provenienza richiesti ma non forniti		

Servitù Come da titoli di provenienza riportati in atto.

Modalità di accesso Dalla strade comunali e cappezzagne o consorziali

Confini Come da titoli di provenienza e stato dei luoghi, tenuto conto che buona parte dei lotti non sono materializzabili per accorpamenti.

Sezione 4 LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Strumento urbanistico	PGT	Zona	RESIDENZIALE DI EDIFICAZIONE
Strum.to urbanistico attuativo	Piano di lottizzazione (PL)		Approvato
Titolo abilitativo	Si allegano le documentazioni fornite dalla proprietà.		

EDIFICIO REGOLARMENTE COMMERCIBILE SI NO

Note

Sezione 5 INDAGINE DI MERCATO

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una scarsa richiesta di villette a schiera e/o appartamenti, a fronte di una buona disponibilità di unità immobiliari libere, anche da sistemare. Ciò è dovuto al fatto che, nel territorio di Vaialte, negli ultimi anni, la zona, ha avuto un'espansione tale da saturare quasi totalmente la richiesta locale.

Vi sono attualmente in atto parecchie iniziative immobiliari, quasi tutte concepite con tipologia di villetta, residence da destinare a residenza, appartamento in condominio, nonché lotti di terreno urbanizzati e/o pronti per l'urbanizzazione sia sul territorio del comune di Vaialte che in adiacenza nei vicini comuni.

Questa realtà ha generato una notevole offerta di soluzioni residenziali, probabilmente ben oltre le potenzialità di assorbimento della realtà locale, fatto che unito alla grande crisi del settore immobiliare, ha inevitabilmente creato parecchio invenduto sia nuovo, che usato, che da costruire, con un ribassamento generale dei prezzi secondo la legge del mercato di Domanda e Offerta.

Durante l'indagine di mercato, è stato possibile reperire sufficienti informazioni per procedere con una stima di tipo market approach. Si è individuato il segmento di mercato di riferimento e la sua dinamicità. Dalle informazioni ottenute, si è provveduto a selezionare i dati immobiliari che, per caratteristiche, sono il più possibile attinenti al subject in esame, prediligendo le informazioni di Cv - trattative chiuse più recenti e/o con riferimento ad immobili in vendita che hanno già subito dei passaggi dove le fonti, hanno potuto indicare in modo più verosimile possibile il prezzo di chiusura.

Sezione 6

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

PARAMETRI	Segmento A	nessuno	nessuno
Tipo di contratto	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Destinazione	Residenziale	Agricola	Industriale
Tipologia immobiliare	Terreno	Terreno	Fabbricato
	Unità indipendente	Unità indipendente	Unità indipendente
Tipologia edilizia	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato
	Capannone	Capannone	Capannone
Dimensioni	Medie	Medie	Grandi
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica	Concorrenza monopolistica	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 38,00	€/mq. 4,30	€/mq. 1.000,00
Fase del mercato immobiliare	Contrazione	Recupero	Espansione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA			
Acquirenti	Persone giuridiche	Persone giuridiche	Enti pubblici
Venditori	Privati	Persone giuridiche	Enti pubblici
Motivo dell'operazione	Trasformazione	Utilizzo diretto	Locazione

Sezione 7

SCELTA DEL METODO DI STIMA

- STIMA MONOPARAMETRICA** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.
- COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO:** è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.
- ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA (DISCOUNTED CASH FLOW ANALISYS):** è un procedimento di stima si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione. Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare. Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o ad una sua parte componente o ad interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo. Il predetto metodo di stima trova buona applicazione nella determinazione del valore attuale dei beni a destinazione speciale e reddito certo (es: impianti per la produzione di energia rinnovabile).

Sezione 8

GIUDIZIO DI COMMERCIALITÀ DEL BENE

Per i cespiti in oggetto della presente stima, è ipotizzabile una medio/scarsa commerciabilità, con tempi di collocamento di medio / lungo periodo, in quanto:

- 1) vi sono attualmente soluzioni similari, in parte ultimate ed in parte al rustico, da tempo disponibili sul mercato in zona;
- 2) nella stessa zona (nel raggio di 3 Km circa) vi sono diverse aree edificabili, anche pronte per la costruzione, che da tempo non vengono sviluppate;
- 3) non sono stati individuati potenziali investitori (Imprese o Soc. immobiliari) strutturati per sostenere, in questo particolare periodo, investimenti similari e/o che possano adempiere agli impegni presi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, a seguito dei Piani Attuativi, ed in considerazione alla già elevata concorrenza presente in zona;
- 4) i potenziali acquirenti, sono spesso vincolati per l'acquisto del nuovo immobile alla vendita di quello già in proprietà.

Sezione 9

LIMITI ED ASSUNZIONI

La presente valutazione è resa unicamente per lo scopo per cui è redatta sintetica.
Tutte le informazioni disponibili sono state fornite dal cliente su supporto informatico e la presente valutazione fa espresso riferimento a tale situazione senza ulteriori verifiche di sorta.
Lo stato dei luoghi interni sarà considerato alla stregua di quanto visionabile dalla documentazione acquisita dal cliente.

Sezione 10

DETERMINAZIONE DEI VALORI

VEDI TABELLA DI DETTAGLIO A FINE ELABORATO

Valore di Mercato Complessivo TERRENI di prop.	€	253.158,00
---	----------	-------------------

Definizione: il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di Mercato Complessivo TERRENI cointestati	€	99.409,00
--	----------	------------------

Definizione: il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

VALUTAZIONE PER UNITA IMMOBILIARE ALLA DATA ATTUALE

N	FG.	MAPP	DESTINAZIONE	VALORE (arrotondato)
1	2	493	terreno edificabile	€ 16.000,00
2	2	795	terreno edificabile	€ 114,00
3	2	797	terreno edificabile	€ 98.724,00
4	2	800	terreno edificabile	€ 54.302,00
5	2	870	terreno edificabile	€ 84.018,00
6	3	1141	terreno edificabile QUOTA	€ 27.857,00
7	3	1142	terreno edificabile QUOTA	€ 70.927,00
8	3	858	terreno edificabile QUOTA	€ 625,00

Valore Atteso a breve termine per terreni di proprietà	€	202.526,40
---	----------	-------------------

Valore Atteso a breve termine per terreni cointestati	€	69.586,30
--	----------	------------------

Tale valutazione rappresenta una mera astrazione previsionale derivante dall'esame dell'andamento illustrato nell'indagine di mercato generale a cui si fa rimando. Il presente valore viene quindi determinato in relazione al presumibile andamento del mercato atteso per il prossimo biennio. Non considera quindi eventuali possibili modifiche normative, urbanistiche ed economiche che potrebbero modificare la tendenzialità oggi prevista.

NOTA 1	<p><i>L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la pandemia globale che ne è conseguita, ha creato una quantità enorme di incertezza in tutto il mondo. Tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato.</i></p> <p><i>L'incertezza della valutazione non deve essere confusa con il rischio.</i></p> <p><i>Il rischio è l'esposizione che il proprietario di un asset ha nei confronti di potenziali guadagni o perdite future.</i></p> <p><i>L'incertezza della valutazione riguarda solo le incertezze che sorgono nell'ambito del processo di stima del valore ad una specifica data e dato da fattori esterni alla data attuale di difficile inquadramento per i prossimi periodi.</i></p> <p><i>Tale precisazione viene assunta nel rispetto delle direttive delle indicazioni degli IVS 103 che richiede che questo dato venga reso noto solo quando è "rilevante".</i></p>
---------------	--

Valore ai fini assicurativi

NON RICHiesto

Definizione: il Valore assicurabile deve corrispondere al costo di ricostruzione dei fabbricati.

Sezione 11	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
1	estratti di mappa
2	visure catastali
3	dati urbanistici
4	rilievo fotografico e fotogrammetrico

Il presente Rapporto di Valutazione è riservato alla Procedura 24/22 richiedente ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente Rapporto da parte di terzi.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente Rapporto di Valutazione, nonché ogni riferimento al Rapporto, ai nomi od alle somme in esso contenute, senza il consenso scritto del valutatore.

Vaiilate, li 14/09/2022



Timbro e firma

STIMA MONOPARAMETRICA è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Immobili - Catasto dei Terreni				Comune		VAILATE				Prov.				CREMONA	
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		CONFORMITA' DELLA QUALITA' CATASTALE	VALORE PARAMETRICO UNITARIO		COEFFICIENTI				DETERMINAZIONE DEI VALORI		
	Foglio	Particella	Sub.	Porzione	Qualità		Classe	Superficie	DI MERCATO	K1	K2	K3	K4	VALORE DI MERCATO	
					mq.	ha	A	€/ha	MISURA AGR. PERT. MILAN	IRRIGAZIONE	LELLATURA	MORFOLOGIA	DIMENSIONI	M = (A x B x L)	
									654,00	(K1 x K2 x K3 x K4) =				L	
1	2	795			3	0,00	0,00	€ 380.000,00	€ 24.852,00	1	1	1	1	1	€ 114
2	2	797			2.598	0,26	0,26	€ 380.000,00	€ 24.852,00	1	1	1	1	1	€ 98.724
3	2	800			1.429	0,14	0,14	€ 380.000,00	€ 24.852,00	1	1	1	1	1	€ 54.302
4	2	870			2.211	0,22	0,22	€ 380.000,00	€ 24.852,00	1	1	1	1	1	€ 84.018
ARROTONDAMENTO -€ 158															
SUPERFICIE TOTALE (HA) = 0,62															
VALORE TOTALE = € 237.000,00															

Vailate, li 14/09/2022



STIMA MONOPARAMETRICA è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Immobili - Catasto dei Terreni				Comune			VAILATE				Prov.				CREMONA			
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		CONFORMITA' DELLA QUALITA' CATASTALE	VALORE PARAMETRICO UNITARIO			COEFFICIENTI				DETERMINAZIONE DEI VALORI				
	Foglio	Particella	Sub.	Porzione	Qualità		Classe	€/ha	MISURA AGR. PERT. MILAN	DI MERCATO	K1	K2	K3	K4	VALORE DI MERCATO	M = (A x B x L)		
				mq.	ha	A	B				C	(K1 x K2 x K3 x K4) =	L					
1	3	858			prato irr	1	100	0,01	SI	€ 380.000,00	€ 24.852,00	1	1	1	1	1	€	3.800
QUOTA DI 15621/100000 € 625,00																		
ARROTONDAMENTO € 200																		
SUPERFICIE TOTALE (HA) = 0,01																		
VALORE TOTALE = € 4.000,00																		

Vaiilate, li 14/09/2022







COMUNE DI VAILATE

Provincia di Cremona
Via Stanislao Giani, n° 8 - Cap. 26019
Tel. 0363/849108 - Fax 0363/849112
C.F. e P. IVA: 003 049 90 195

E-mail: anagrafe.comune.vailate@pec.regione.lombardia.it - Web: www.comune.vailate.cr.it

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

Prot. n° 7658/6.3

VAILATE li 12/08/2022

Marca da bollo con identificativo n. 01131621436962 di Euro 16,00 assolta come da dichiarazione del 26.07.2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la richiesta pervenuta in data 26/07/2022 prot. n.7239/6.1 e che pertanto si rende necessario redigere il certificato di destinazione urbanistica in base all'art. 30 comma III, del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. e ii., relativo alle aree sotto specificate;

Visti:

- il D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e ss. mm. e ii.;
- l'art.30 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- Considerato che il Comune di Vailate (Cr) è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 02 del 13/01/2009 ed approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 21/04/2009, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n° 41 del 14/10/2009;
- Vista la Variante Generale al P.G.T. adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 06 del 15/02/2013 ed approvata definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 02/08/2013, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n° 47 del 20/11/2013;
- Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate;
- Visti gli elaborati catastali;
- Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 74 del 31 maggio 2019;

CERTIFICA

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 1140 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**
- **Quota parte Reticolo Idrico Minore;**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m - 10m)**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 795 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**
- **Reticolo Idrico Minore;**
- **Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m - 10m)**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 797 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**
- **Reticolo Idrico Minore;**
- **Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m - 10m)**

L'Ufficio Tecnico Comunale riceve solo su appuntamento.

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 800 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**
- **Quota parte Reticolo Idrico Minore;**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m)**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 855 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m)**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 536 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Quota parte Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistente;**
- **Quota parte Ambito residenziale consolidato**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 552 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Quota parte viabilità pubblica;**
- **Quota parte Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistente;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 553 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Quota parte viabilità pubblica;**
- **Quota parte Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistente;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 555 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Viabilità pubblica;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 599 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Viabilità pubblica;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 1142 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 858 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 870 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 87 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte viabilità di progetto;**
- **Quota parte Linee elettriche – MT cavo aereo;**
- **Quota parte Fascia di rispetto elettrodotta;**
- **Quota parte Reticolo idrico minore;**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 110 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Linee elettriche – MT cavo aereo;**
- **Quota parte Fascia di rispetto elettrodotta;**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 493 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Quota parte Aree agricole esterne del Ptcp;**
- **Quota parte Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 9 alla particella n° 26 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**
- **Area di rilevanza archeologica;**
- **Quota parte Fascia di rispetto allevamenti suini (300m);**
- **Quota parte Tracce organizzazione fondiaria – centuriazione romana;**
- **Quota parte Piste ciclopedonali previste;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 9 alla particella n° 33 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**
- **Quota parte Piste ciclopedonali previste;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 12 alla particella n° 9 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**
- **Quota parte Fascia di rispetto stradale (10m – 20m – 30m);**
- **Quota parte Tracce organizzazione fondiaria – centuriazione romana;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 12 alla particella n° 10 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Fascia di rispetto stradale (10m – 20m – 30m);**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**
- **Quota parte Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di progetto;**
- **Quota parte Tracce organizzazione fondiaria – centuriazione romana;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 563 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Quota parte Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Linee elettriche – MT cavo aereo;**
- **Quota parte Fascia di rispetto elettrodotto;**
- **Quota parte viabilità pubblica;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 728 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Linee elettriche – MT cavo aereo;**
- **Quota parte Fascia di rispetto elettrodotto;**
- **Quota parte viabilità di progetto;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 730 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

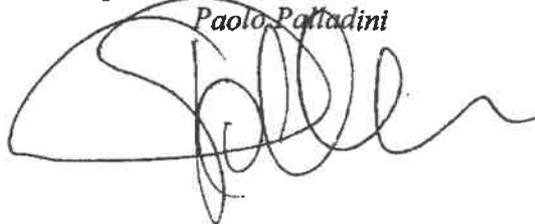
- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Linee elettriche – MT cavo aereo;**
- **Quota parte Fascia di rispetto elettrodotto;**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 762 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

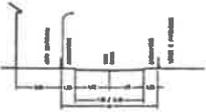
- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Quota parte Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Linee elettriche – MT cavo aereo;**
- **Quota parte Fascia di rispetto elettrodotto;**

Per il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale

Paolo Palladini



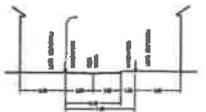
SEZIONE STRADALE A SCALA 1:200



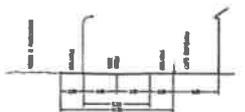
SEZIONE STRADALE D SCALA 1:200



SEZIONE STRADALE B SCALA 1:200



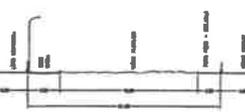
SEZIONE STRADALE E SCALA 1:200



SEZIONE STRADALE C SCALA 1:200



SEZIONE STRADALE F SCALA 1:200



COMPARTO AT 03 "PERDONO"

PARAMETRI GENERALI DI RIFERIMENTO

SUP. COMPARTO	DA PGT	SI	28000 m2
Altezza max	0,33 m3/m2	Ulc	9570 m2 sup
Vol. urbanistico	3 m3	Vol	28710 m3 urb
Altezza teorica	150 m3/m3	191	191,4 m
Stanzioni composte	23 m3/m3		4402,2 m2
Parcheggi max.	40% m2 urb		1780,88 m2
Verde pubblico di quartiere			2341,32 m2
Contributo di qualità	€ 10,00 m2 sup		€ 85.700,00

DATI COMPARTO AT03 (DA RILIEVO ST 20,130 m2)

%	SY	Ulc	Vol	Alte	Std urb	Park max	Verde	Costi qual
100%	29130	9812,9	28838,7	192,258	4421,334	1788,7738	2853,1804	€ 24.129,00

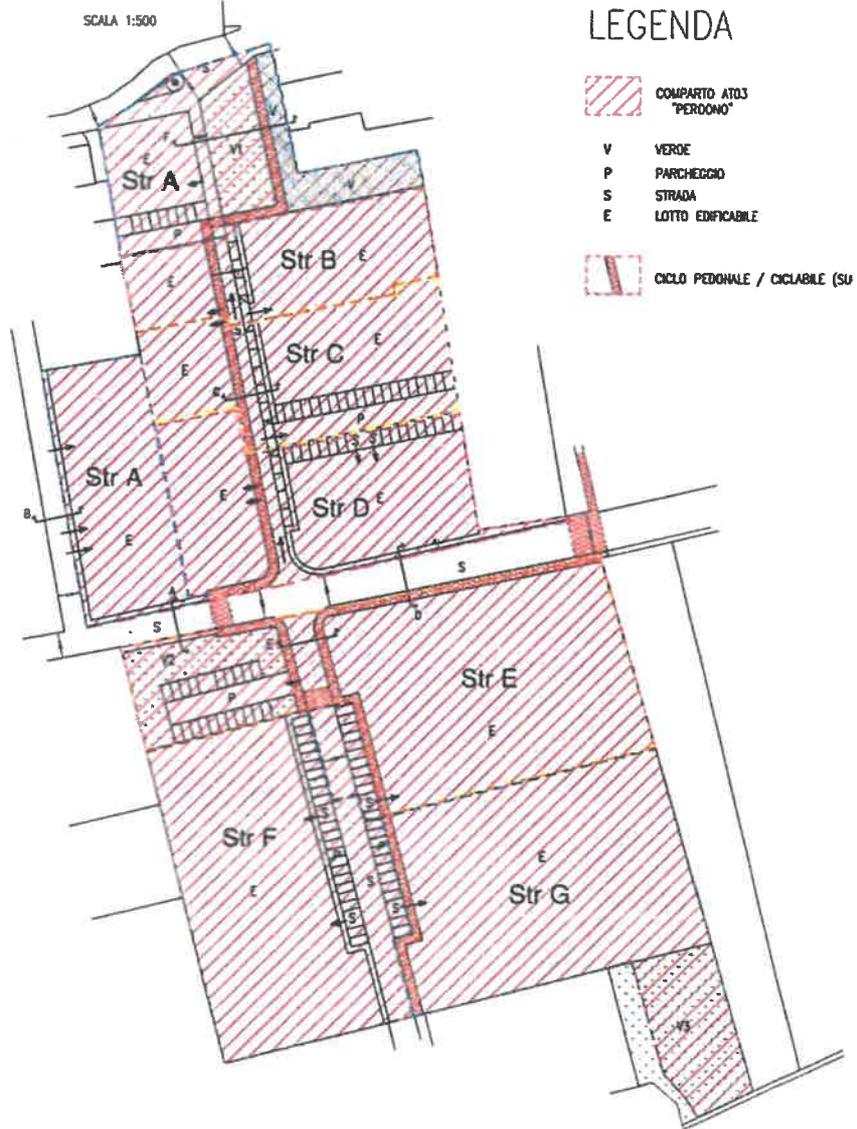
A SEGUIRE I DATI REALI COME INDIVIDUATI SULLA GRAFICA

	SY	Ulc	Vol	Alte	Std urb	Park	Verde	Costi qual
STRALOGIO "A"	4600	700	2100	14	917,61	288,34	548,271	€ 7.000,00
STRALOGIO "B"	2116	1200	3800	24	64,67	68,67	0	€ 12.000,00
STRALOGIO "C"	2738	1200	3800	24	971,36	971,36	0	€ 12.000,00
STRALOGIO "D"	3389	1122,88	3288,04	22,4638	304,63	304,93	0	€ 11.258,80
STRALOGIO "E"	3911	1002,82	3851,88	38,0128	1134,94	330,33	624,41	€ 18.508,30
STRALOGIO "F"	4714	1585,02	4888,88	31,1124	480,53	480,53	0	€ 13.598,30
STRALOGIO "G"	5708	1882,87	5851,81	37,8784	1114,28	283,27	992,811	€ 18.638,70
TOTALE STRALOGIO	29130	9812,9	28838,7	192,258	4891,9	2487,51	2124,49	€ 98.129,00

STANDARDI TOTALI IN ESUBERO 188,688 m2 PARCHeggi IN ESUBERO 688,64 m2

I PARAMETRI SONO VERIFICATI

SCALA 1:500



LEGENDA

- COMPARTO AT03 "PERDONO"
- V** VERDE
- P** PARCHEGGIO
- S** STRADA
- E** LOTTO EDIFICABILE
- CICLO PEDONALE / CICLABILE (SU)

6008

POLIZZA FIDEJUSSORIA CAUZIONI A GARANZIA DEGLI OBBLIGHI ED ONERI DI CUI ALLE CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE AI SENSI DELLA LEGGE 28/1/77 N.10

AGENZIA **CREMA** 1 003 00000 152699788

COD. AG	COD. SUBAG	RAMO	NUMERO POLIZZA	N. ARCH. AG	PRODOTTO	CLASSE	ESERCIZIO	REG. FR.	GRUPPI	D.P.	INDICE TIPO E NUMERO
64796	23	96	183376770		6008	3	2021		0	0	
EFFETTO POLIZZA		SCADENZA POLIZZA		SCADENZA PRIMA RATA		CODICE RATEAZIONE		DATA EMISSIONE		SCADENZA VINCOLO	
06/09/2021		06/09/2022		06/09/2022		1 ANNUALE		06/09/2021			
CONTRAENTE				CODICI TIPO CLIENTE		CONV. PR. PRODUTT		ZONA		CODICE FISCALE DEL CONTRAENTE	
IMPRESA MA-EDIL DI CERVI E. E C				76400						01447210194	
INDIRIZZO				C.A.P.		LOCALITÀ				PROV. RISCHIO	
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 7				26019		VAILATE CR				CR	

PREMI											
PREMIO NETTO		ACCESSORI		PREMIO TASSABILE		TASSE		TOTALE PREMIO PRIMA RATA			
				678,22		84,78		763,00			
PREMIO NETTO		ACCESSORI		PREMIO TASSABILE		TASSE		TOTALE PREMIO RATE SUCCESSIVE		COMBINAZIONE	
				678,58		84,82		763,40			
POLIZZA SOSTITUITA (AG. RAMO/NUMERO)			POLIZZA SOSTITUITA (AG. RAMO/NUMERO)			RISCHIO COMUNE (AG. RAMO/NUMERO)			RISCHIO COMUNE (AG. RAMO/NUMERO)		
COASSICURAZIONE		QUOTA UNIPOLSAI ASSICURAZIONI %		CODICE		QUOTA %		CODICE		QUOTA %	
DELEGA UNIPOLSAI ASSICURAZIONI		QUOTA DELLE COASSICURATRICI									
DELEGA ALTRI		DELEGATARIA		CONVENZIONE		COD. CONV.		COD. PAG.		921	
CONDIZIONI AGGIUNTIVE E/O PARTICOLARI VALIDE PER SPECIFICO RICHIAMO											

RISERVATO ALLA SOCIETA'

TIPO CONTR.	TIPO BENEF.	N. AUTORIZZAZIONE	COOBBL. DI FIDUCI POL.	N. COOBBL.	TIPO COOBBL.	
3	1		NO SI	1		U50025

Premesso che, a seguito della richiesta del Contraente, il Sindaco del Comune sottoindicato (in seguito denominato Comune Garantito) ha rilasciato concessione di edificare ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed in attuazione di regolare delibera delibera consigliere; che, in quanto ne ricorrono gli estremi di applicabilità, ed in relazione alla citata concessione di edificare è stata stipulata tra le parti una convenzione ai sensi dell'art. 7 della Legge 28-1-1977 n. 10, ovvero da parte del Contraente è stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo;

Ciò premesso UnipolSai Assicurazioni S.p.A., (in seguito denominata Società) con la presente polizza si costituisce FIDEIUSSORE nell'interesse del Contraente - il quale accetta per sé, per i propri successori ed aventi causa, con vincolo solidale ed indivisibile - a favore del Comune Garantito, fino alla concorrenza della somma assicurata quale importo della cauzione dovuta dal Contraente a garanzia dell'adempimento degli oneri ed obblighi assunti in dipendenza degli atti sottoindicati.

La presente polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del Contraente dagli oneri e obblighi sottoindicati, liberazione da comprovarsi ai sensi dell'art. 5 delle Condizioni Generali di Assicurazione. Peraltro la liquidazione del premio viene fatta in relazione alla durata del rapporto, fermo l'obbligo del Contraente stesso di pagare gli eventuali supplementi di premio, in caso di maggiore durata, da regolarsi come all'art. 4 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

COMUNE GARANTITO

COMUNE DI VAILATE

CAUSALE DELLA GARANZIA

UBICAZIONE RISCHIO	CR
--------------------	----

OPERE DI URBANIZZAZIONE AT03 PERDONO STRALCIO B C

CONCESSIONE DI EDIFICARE N.	RILASCIATA IL	CONVENZIONE STIPULATA IL
-----------------------------	---------------	--------------------------

IMPORTO CAUZIONI DOVUTA	IMPORTO SANZIONI ART. 12 - d. P.R. n. 350/2001
67.857,00	

SOMMA ASSICURATA E PREMIO

SOMMA ASSICURATA (in lettere)	SOMMA ASSICURATA (in cifre)
SESSANTASETTEMI LAOTTOCENTOCINQUANTASETTE/00	67.857,00
	PREMIO TASSABILE ANNUO
	678,57

6008

POLIZZA FIDEIUSSORIA CAUZIONI A GARANZIA DEGLI OBBLIGHI ED ONERI DI CUI ALLE CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE AI SENSI DELLA LEGGE 28/1/77 N.10

AGENZIA CREMA										1 003 00000 134497836	
COD. AG.	COD. SUBAG.	RAMO	NUMERO POLIZZA	N. ARCH. AG.	PRODOTTO	CLASSE	ESERCIZIO	REG. PR.	GRUPPI	D.P.	INDICE (TIPO E NUMERO)
64796	35	96	164931063		6008	3	2018		0	0	
EFFETTO POLIZZA		SCADENZA POLIZZA		SCADENZA PRIMA RATA		CODICE RATEAZIONE		DATA EMISSIONE		SCADENZA VINCOLO	
06/11/2018		06/11/2019		06/11/2019		1 ANNUALE		05/11/2018			
CONTRAENTE			CODICI TIPO CLIENTE			CONV.PR.PRODUTT.		ZONA		CODICE FISCALE DEL CONTRAENTE	
IMPRESA MA-EDIL DI CERVI E.E.C			76400							01447210194	
INDIRIZZO				C.A.P.		LOCALITÀ			PROV. RISCHIO		
VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ' 7				26019		VAILATE CR			CR		
PREMI											
PREMIO NETTO		ACCESSORI		PREMIO TASSABILE		TASSE		TOTALE PREMIO PRIMA RATA			
				1.469,33		183,67		1.653,00			
PREMIO NETTO		ACCESSORI		PREMIO TASSABILE		TASSE		TOTALE PREMIO RATE SUCCESSIVE		COMBINAZIONE	
				1.469,41		183,68		1.653,09			
POLIZZA SOSTITUITA (AG/RAMO/NUMERO)			POLIZZA SOSTITUITA (AG/RAMO/NUMERO)			RISCHIO COMUNE (AG/RAMO/NUMERO)			RISCHIO COMUNE (AG/RAMO/NUMERO)		
COASSICURAZIONE		QUOTA UNIPOLSAI ASSICURAZIONI %		CODICE QUOTA %		CODICE QUOTA %		CODICE QUOTA %		CODICE QUOTA %	
DELEGA UNIPOLSAI ASSICURAZIONI		QUOTA DELLE COASSICURAZIONI									
DELEGA ALTRI		DELEGATARIA		CONVENZIONE		COD. CONV.		COD. PAG.		921	
CONDIZIONI AGGIUNTIVE E/O PARTICOLARI VALIDE PER SPECIFICO RICHIAMO											
1											

TIPO CONTR.	TIPO BENEF.	N. AUTORIZZAZIONE	COOBBL. DI FIDUCI POL.	N. COOBBL.	TIPO COOBBL.
3	1		NO SI	1	U50004

Premesso: che, a seguito della richiesta del Contraente, il Sindaco del Comune sottoindicato (in seguito denominato Comune Garantito) ha rilasciato concessione di edificare ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed in attuazione di regolare delibera deliberata; che, in quanto ne ricorrano gli estremi di applicabilità, ed in relazione alla citata concessione di edificare è stata stipulata tra le parti una convenzione ai sensi dell'art. 7 della Legge 28-1-1977 n. 10. ovvero da parte del Contraente è stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo;

Ciò premesso UnipolSai Assicurazioni S.p.A., (in seguito denominata Società) con la presente polizza si costituisce FIDEIUSSORE nell'interesse del Contraente - il quale accetta per sé, per i propri successori ed aventi causa, con vincolo solidale ed indivisibile - a favore del Comune Garantito, fino alla concorrenza della somma assicurata quale importo della cauzione dovuta dal Contraente a garanzia dell'adempimento degli oneri ed obblighi assunti in dipendenza degli atti sottoindicati.

La presente polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del Contraente dagli oneri e obblighi sottoindicati, liberazione da comprovarsi ai sensi dell'art. 5 delle Condizioni Generali di Assicurazione. Peraltro la liquidazione del premio viene fatta in relazione alla durata del rapporto, fermo l'obbligo del Contraente stesso di pagare gli eventuali supplementi di premio, in caso di maggiore durata, da regolarsi come all'art. 4 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

COMUNE GARANTITO

COMUNE DI VAILATE

CAUSA E DATA DELLA CONCESSIONE

UBICAZIONE RISCHIO **CR**

CONVENZIONE URBANISTICA DENOMINATA "PERDONO"

CONCESSIONE DI EDIFICARE N. **RILASCIATA IL** **CONVENZIONE STIPULATA IL**

IMPORTO CAUZIONE DOVUTA **183.676,06** IMPORTO SANZIONI ART. 42 - d.P.R. n. 380/2001

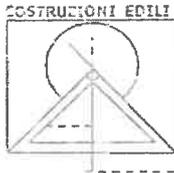
SOMMA ASSICURATA

SOMMA ASSICURATA (in lettere) **CENTOOTTANTATREMILASEICENTOSETTANTASEI/06**

SOMMA ASSICURATA (in cifre) **183.676,06**

PREMIO TASSABILE ANNUO **1.469,41**

UnipolSai Assicurazioni
UnipolSai Assicurazioni
UnipolSai Assicurazioni
UnipolSai Assicurazioni
UnipolSai Assicurazioni



IMPRESA MA-EDIL

di Cervi Elena e C. S.r.l.s.

OGGETTO: RELAZIONE -PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VAILATE AT 3 .

L'impresa MA-EDIL di Cervi Elena e C. S.a.S. con sede in Vailate Via Martiri della Libertà n. 7 P.I.V.A. 01447210194 è proprietaria in COMUNE DI VAILATE di un terreno edificabile di complessivi mq.12.320,00 di Superficie Territoriale denominato AT03 PERDONO – ZONA NORD - da adibire ad uso residenziale per la realizzazione di abitazioni unifamiliari e plurifamiliari.

La Superficie Edificabile oggetto di compra-vendita è di mq. 6.338,00 di superficie catastale.

Le superficie. di cui sopra è al netto ed utilizzabile, in quanto le cessioni per viabilità e standards urbanistici sono già state effettuate per tutto il comparto in fase di convenzionamento dello stralcio A, già convenzionato, edificato ed in fase di completamento per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, come da convenzione Notaio Finardi Stefano repertorio n. 19300 raccolta n 12324 del 06.11.2018

Tale intervento è suddiviso in n. 4 stralci (A-B-C-D):

- "Stralcio A" convenzionato con atto del 06.11.2018 composto da n. 4 lotti venduti; avanzo SPL mq.864,00 e mc. 2.592,00 di Volume

Opere di urbanizzazione stralcio A eseguite al 70% da realizzare in 36 mesi dalla data della convenzione (sc. 06.11.21) garantite da fideiussione assicurativa.

Obbligo convenzionale stralcio A è anche la realizzazione di una strada di collegamento con la zona artigianale est-ovest, scadenza prorogata con Delibera di Giunta n. 47 del 24.05.21 al 06.11.22. garantite da fideiussione assicurativa

- Stralci "B e C" in attesa di stipula della convenzione con il Comune di Vailate approvata con delibera di approvazione definitiva n. 80 del 06.09.21 - SPL mq. 1.610,00 e mc. 4.830,00 di Volume;

- Stralcio "D" da convenzionare - SPL mq. 1.118,00 e mc. 3.354,00 di Volume;

Il comparto attuativo AT 3 Perdono complessivamente si compone di Zona Nord, interamente di proprietà della ditta MA-EDIL (Stralcio A-B-C-D), e Zona Sud composta da diversi proprietari (stralcio E-F-G).

La realizzazione di tutti gli stralci deve essere eseguita entro 10 anni dalla Convenzione Stralcio A (06/11/2018).

Le opere di urbanizzazione dello Stralcio A non sono state ultimate in quanto devono essere posati i sottoservizi che dallo Stralcio D salgono verso lo Stralcio A unendo le reti esistenti. Per tanto implica che almeno lo stralcio B e C venga convenzionato.

In data 20.07.2020 è stata presentata al Comune la pratica per il Convenzionamento dello stralcio B e C che ha ottenuto l'approvazione il 06.09.2021 e in attesa di atto notarile.



IMPRESA MA-EDIL

di CerVi Elena e C. S.p.A.

Obblighi a carico dell'acquirente :

- Subentro totale negli obblighi convenzionali già stipulati.
- Prestazione di fidejussione in sostituzione di quelle prestate dall'Impresa Ma-Edil per stralcio A, B e C, entro 15 gg dall'atto di vendita.
- Completamento opere di urbanizzazione stralcio A e strada est-ovest.
- Realizzazione opere di urbanizzazione stralcio B e C
- Convenzionamento e realizzazione opere di urbanizzazione stralcio D

Obblighi a carico del venditore :

- Fornire documentazione adeguata.
- Estinguere ipoteca presente su parte delle aree in compravendita contestualmente all'atto di compravendita.
- Volturare pratiche edilizie per OU e progetti per Acustica, Invarianza idraulica, prove geotecniche, illuminotecnica, preventivi enti erogatori energia, parere rogge, ecc. , già in essere per l'intero comparto.

Vailate, 26 Novembre 2021

CERVI ELENA

STEFANO FINARDI
NOTAIO

Repertorio n. 19.300

Raccolta n. 12.324

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA
PRIVATA DENOMINATO "PERDONO" STRALCIO "A" CON CONTESTUALE
CESSIONE DI AREE A FAVORE DEL COMUNE DI VAILATE
REPUBBLICA ITALIANA

6 novembre 2018

L'anno duemiladiciotto il giorno sei del mese di novembre.

In Treviglio, Viale De Gasperi n. 9.

Avanti a me, dott. STEFANO FINARDI, notaio in **Treviglio**, iscritto al Collegio Notarile di Bergamo,

sono presenti i signori:

- **BONZAGNI Daniele** nato a Treviglio il 19 maggio 1977, domiciliato per la carica presso la sede comunale, che dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del

"COMUNE DI VAILATE"

con sede in Vailate, Via San Giani n. 8, codice fiscale e P. IVA 00304990195, nella sua qualità di responsabile del settore 2: tecnico e dei servizi esterni, tale nominato con decreto sindacale prot. n. 9663/1.6/16 in data 16 dicembre 2016, munito degli occorrenti poteri in forza delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 97 del giorno 11 agosto 2018, n. 69 del 22 maggio 2018 e n. 113 del 6 ottobre 2018, esecutive ai sensi di legge

nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";

- **CERVI Elena** nata a Bergamo il 4 gennaio 1971, domiciliata a Treviglio, Via F. Cavallotti n. 6, codice fiscale CRV LNE 71A44 A794E, che dichiara di intervenire al presente atto **sia in proprio che in rappresentanza** della società:

"MAEDIL DI CERVI ELENA E C. S.A.S."

con sede in Vailate, Via Martiri n. 7, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cremona: 01447210194, REA n.: CR - 173534,

nella sua qualità di socio accomandatario della società medesima, munita degli occorrenti poteri in forza dei vigenti patti sociali;

- **UGGETTI Pietro Luigi** nato a Vailate il 27 ottobre 1951, domiciliato a Vailate, Cascina Perdono n. 10, codice fiscale GGT PRL 51R27 L539C;

- **PECIS Rosalinda Luigia** nata a Pontirolo Nuovo il 27 settembre 1961, domiciliata a Vailate, Cascina Perdono n. 10, codice fiscale PCS RLN 61P67 G867L,
tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "Proponenti".

Detti comparanti, **della cui identità personale io Notaio sono certo**, mi chiedono di ricevere questo atto in forza del quale,

PREMESSO:

a) che i proponenti sono proprietari dei seguenti immobili:

* la signora CERVI Elena dei terreni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Vailate come segue:

REGISTRATO AGENZIA
ENTRATE DI BERGAMO

IL 19/11/2018

AL N. 43584

SERIE 1T

€. 555,00

- **foglio 2 mappali 802**, prato marc, cl. 1, ettari 0.00.24, RD euro 0,22, RA euro 0,20;

- **foglio 2 mappali 804**, prato marc, cl. 1, ettari 0.02.08, RD euro 1,88, RA euro 1,72;

- **foglio 2 mappali 806**, prato marc, cl. 1, ettari 0.00.32, RD euro 0,29, RA euro 0,26;

- **foglio 2 mappali 807**, prato marc, cl. 1, ettari 0.02.20, RD euro 1,99, RA euro 1,82;

* la società MAEDIL DI CERVI ELENA E C. S.A.S. dei terreni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Vailate come segue:

- **foglio 2 mappali 789**, semin irrig, cl. 1, ettari 0.01.28, RD euro 0,93, RA euro 0,96;

- **foglio 2 mappali 790**, semin irrig, cl. 1, ettari 0.08.32, RD euro 6,02, RA euro 6,23;

- **foglio 2 mappali 791**, semin irrig, cl. 1, ettari 0.09.36, RD euro 6,77, RA euro 7,01;

- **foglio 2 mappali 792**, semin irrig, cl. 1, ettari 0.00.24, RD euro 0,17, RA euro 0,18;

- **foglio 2 mappali 793**, semin irrig, cl. 1, ettari 0.10.76, RD euro 7,78, RA euro 8,06;

- **foglio 2 mappali 794**, semin irrig, cl. 1, ettari 0.01.32, RD euro 0,95, RA euro 0,99;

- **foglio 2 mappali 796**, semin irrig, cl. 1, ettari 0.02.42, RD euro 1,75, RA euro 1,81;

- **foglio 2 mappali 798**, semin irrig, cl. 1, ettari 0.08.08, RD euro 5,84, RA euro 6,05;

- **foglio 2 mappali 799**, semin irrig, cl. 1, ettari 0.03.47, RD euro 2,51, RA euro 2,60;

- **foglio 2 mappali 801**, semin irrig, cl. 1, ettari 0.00.25, RD euro 0,18, RA euro 0,19;

- **foglio 2 mappali 803**, prato marc, cl. 1, ettari 0.04.23, RD euro 3,82, RA euro 3,50;

* i signori UGGETTI Pietro Luigi e PECIS Rosalinda Luigia, in regime di comunione legale dei beni, del terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Vailate come segue:

- **foglio 2 mappale 765**, semin irrig, cl. 1, ettari 0.05.60, RD euro 4,05, RA euro 4,19;

che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

b) che gli immobili di cui alla presente convenzione fanno parte delle aree, aventi la maggiore superficie totale territoriale di mq 29.130 (ventinovemilacentotrenta), le quali, in base al vigente Piano di Governo del Territorio sono classificate come segue:

- come zona omogenea "Ambito AT 3 - zona Residenziale" per una superficie di mq 29.130 (ventinovemilacentotrenta);

- come zona bianca con destinazione a nuova strada di piano;

c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato "PERDONO A, B, C, D, E, F, G";

d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dandosi comunque atto che nel prosieguo vengono allegati i certificati di destinazione urbanistica a conferma di quanto precede;

e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n.19/06/2018, REG. 20/06/2018 AL PROTOCOLLO 5328, ove i proponenti chiedono di attuare il piano attuativo per l'attuazione dello stralcio "A";

g) la deliberazione della Giunta Comunale n. 97 in data 11/08/2018, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;

h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

i) la deliberazione della Giunta comunale n. 113 in data 06/10/2018, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

l) la comunicazione con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

n) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

tutto ciò premesso,

da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, pattuiscono e convengono quanto segue:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo

assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

3. Il piano attuativo potrà essere attuato per stralci funzionali: stralcio "A", stralcio "B", stralcio "C", stralcio "D", stralcio "E", stralcio "F" e stralcio "G".

4. Il piano attuativo, anche per stralci, dovrà essere completato entro dieci anni dalla stipula della presente convenzione o dalla stipula della convenzione del primo stralcio.

5. La presente convenzione ha carattere di inquadramento generale rispetto agli stralci previsti e carattere specifico rispetto allo stralcio "A".

6. I proponenti, per l'attuazione degli stralci, da attuarsi congiuntamente o in sequenza, qui sottoscrivono la presente convenzione.

7. Il completamento del convenzionamento degli stralci e quindi dell' Ambito di Trasformazione AT3, per quanto attiene agli indici generali del comparto, i parametri urbanistici, le cessioni e le opere da realizzarsi, dovranno rispettare quanto previsto dallo studio d'inquadramento dell'ambito proposto e approvato dall'amministrazione comunale.

COLLEGAMENTO VIABILISTICO -EST - OVEST

L'obiettivo di PGT stabilisce che per l'attuazione dell'AT03, venga realizzato, a carico degli attuatori, il collegamento viabilistico passante da ovest ad est.

a) Tale tratto viabile, da realizzarsi su aree in fase di cessione al Comune di Vailate, dovrà essere completato entro tre anni dal convenzionamento del primo stralcio.

b) La cessione bonaria delle aree disedime di cui sopra genera un credito nei confronti dei proprietari cedenti da parte dell'Amministrazione Comunale: tale credito sarà compensato dalle monetizzazioni (ad esclusione del costo di costruzione) previste negli stralci e l'ammontare dipenderà dai millesimi generali rapportati alla cessione stessa, come da tabelle allegate.

c) La cessione delle aree di cui sopra e la realizzazione dell'opera assolvono l'obbligo di PGT riferito alla perequazione obbligatoria e al contributo di qualità.

d) I realizzatori delle opere fruiranno del credito del contributo di qualità in quota parte, per quanto realizzeranno ed in base alla quota di competenza millesimale derivante dal piano attuativo.

Al primo stralcio compete la realizzazione del collegamento viabilistico. Ai successivi stralci spetterà riconoscere quanto di competenza al realizzatore dell'opera, secondo le quote millesimali dello stralcio proposto. I costi di realiz-

zazione e di ripartizione sono quelli indicati nelle apposite tabelle allegate al progetto di fattibilità d'insieme.

REGOLE DI ATTUAZIONE DEGLI STRALCI

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale sono prescrittive ed insindacabili.

1. Sono consentite modifiche delle perimetrazioni di aree o addizioni parziali, qualora il Comune in sede di verifica della proposta, la ritenga utile a conseguire una semplificazione delle procedure od una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale.

2. E' ammissibile la realizzazione di lotti funzionali alle seguenti condizioni:

a. il lotto deve essere contiguo al tessuto edificato o ad un lotto funzionale già realizzato, salva la fattispecie di ambiti di trasformazione esterni all'abitato;

b. il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere di urbanizzazione primaria, fognature, energia elettrica esistenti sul territorio comunale;

c. la Slp (Superficie Lorda di Pavimento) massima, gli standard e i servizi ammessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme generali proporzionalmente con quelle previsti per ogni comparto oggetto di trasformazione urbanistica;

d. l'Amministrazione comunale per esigenze di carattere viabilistico o di interesse pubblico, quali l'immediato recepimento di aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione di parte del Piano o Programma alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di maggior interesse del comparto e la cessione delle aree a standard.

3. Il mappale 858 del foglio 3, di proprietà del Comune di Vailate, dovrà essere acquisito, con i relativi vantaggi, obblighi, scomputi, ecc. dagli attuatori dell'Ambito di Trasformazione AT3 in quota millesimale o singolarmente od in comproprietà per dar corso al convenzionamento e agli obblighi di attuazione degli standards: ciò avverrà con apposito atto notarile immediatamente successivo alla stipula dell'odierna convenzione.

4. Le Norme Tecniche di Attuazione da applicare all'intero Ambito di Trasformazione o agli stralci funzionali saranno quelle vigenti al momento della richiesta di pianificazione degli stessi.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clau-

sole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Le opere relative alla viabilità del comparto o dello stralcio devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, complete della pavimentazione bituminosa strutturale. La realizzazione del solo tappetino di usura dovrà essere ultimato prima del collaudo delle opere del comparto o stralcio convenzionato.

3. Tutte le opere di urbanizzazione convenzionate e come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi.

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione del titolo abilitativo, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna titolo abilitativo può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4.

6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato il corretto titolo abilitativo, per la completa edificazione e urbanizzazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizza-

zioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 22, e riguarderanno l'intero ambito o almeno le quantità minime previste dallo stralcio. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. Successivamente al collaudo delle opere, se necessario, si dovrà sottoscrivere atto di trasferimento formale delle aree cedute e urbanizzate. Tutti gli oneri e spese dell'atto pubblico sono a carico dei proponenti e attuatori.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativamente allo stralcio "A", così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:

A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico 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;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile;

D.3. almeno n. 1 (uno) idranti antincendio stradale del tipo a colonna;

E.1. rete di distribuzione del gas metano;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione;

G.1. rete telefonica fissa e rete dati banda ultra larga.

2. La potenzialità minima dei servizi, per l'intero Piano attuativo, è la seguente:

come da indicazioni degli enti erogatori dei servizi di rete e di gestione.

3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente; in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei

proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;

b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

c) 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 agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

5. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del piano attuativo;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 (venti) ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che re-

sta di proprietà dei proponenti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2.

2. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria valutati sulla base delle deliberazioni di Giunta Comunale n. 13 del 2009 e n. 102 del 2017.

relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato:

- destinazione residenziale 4,81 (quattro virgola ottantuno) euro/mc x 4.484,70 (quattromilaquattrocentottantaquattro virgola settanta) mc = euro 21.571,41 (ventunomilacinquecento-settantuno virgola quarantuno).

3. L'obbligazione assunta si concretizza, quindi, nel pagamento della somma di euro 13.627,28 (tredicimilaseicentoventisette virgola ventotto) (21.571,41 (ventunomilacinquecento-settantuno virgola quarantuno) tabellari - 7.944,13 (settemilanoovecentoquarantaquattro virgola tredici): opere realizzate = euro 13.627,28 (tredicimilaseicentoventisette virgola ventotto); quanto ad euro 782,84 (settecentottantadue virgola ottantaquattro), il credito derivante da cessione sedime viabilità ovest est, verrà detratto dal contributo delle OU 2° in fase di prossimo convenzionamento: stralcio B-C-o D a cessione aree avvenute) quale sarà effettivamente determinata ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione degli edifici privati. Il pagamento della somma dovuta sarà effettuato proporzionalmente ai volumi richiesti dai singoli titoli edilizi abilitativi, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il piano dei servizi e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 3, secondo periodo.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, il Comune provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Entro trenta giorni dalla data di recapito al Comune della nota di conferma o di aggiornamento dei preventivi di spesa, questi vengono comunicati ai proponenti i quali provvedono, entro i

successivi trenta giorni, al deposito presso la Tesoreria Comunale delle somme corrispondenti che il Comune versa tempestivamente ai soggetti esecutori.

5. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 17 sono ridotte di conseguenza.

6. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

7. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 10, comma 2, di seguito descritte:

- realizzazione della viabilità di collegamento Ovest - Est quale obiettivo di PGT sull'AT03.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

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

a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico;

b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto d'inquadrimento delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, integrante il piano attuativo stralcio "A, e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere.

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.

3. Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare.

4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380 del 2001.

5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

6. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Codice Appalti Pubblici di cui la decreto legislativo n. 50, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

7. La disciplina della progettazione di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, può essere applicata separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8.

8. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 11 - REALIZZAZIONE ATTRAVERSO STRALCI FUNZIONALI E PER FASI E TEMPI DISTINTI

1. Visto l'articolo 28 comma 7 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, così come modificato dall'articolo 17, comma 4, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 unitamente all'articolo 3 del vigente Documento di Piano del Comune di Vailate è consentita la realizzazione dell'ambito di trasformazione per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti nel rispetto delle norme di comparto.

2. Qualora l'ambito di trasformazione venga realizzato attraverso stralci funzionali, il Piano o Atti di Programmazione negoziata a valenza territoriale dovranno conformarsi in tutte le loro fasi, sia progettuali che esecutive ad un progetto di fattibilità d'insieme predisposto dall'Amministrazione Comunale al fine di armonizzare un corretto disegno urbano.

3. Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli stralci è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa agli stralci stessi.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria, poiché sono di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, di "euro 5.225.000 (cinquemilioniduecentoventicinquemila) per gli appalti pubblici e le concessioni", sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 16 comma 2bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il quale asserisce che "nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 35, comma 1, D.Lgs. n. 50 del 2016), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163" e dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono

trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ,ntera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 84 cui al Codice Appalti Pubblici, decreto legislativo n. 50 ed al relativo regolamento di attuazione.

4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Codice Appalti Pubblici, decreto legislativo n. 50. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione secondaria, poiché sono di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, di "euro 5.225.000 per gli appalti pubblici e le concessioni", sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese ai sensi dell'articolo 16 comma 2bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione secondaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del ti-

tolo abilitativo alla loro esecuzione.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione secondaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 84 cui al Codice Appalti Pubblici, decreto legislativo n. 50 ed al relativo regolamento di attuazione.

4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Codice Appalti Pubblici, decreto legislativo n. 50. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 14 - OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI ED ESECUZIONE DI OPERE

OGGETTO DI OBB.I ADDIZIONALI

1. Il PGT inserisce come obiettivo dell'ambito AT3 la formazione di una strada di collegamento EST-OVEST tra le vie Lombardia - Via Salvo d'Acquisto. La realizzazione della strada dovrà essere realizzata entro 36 (trentasei) mesi dal convenzionamento del primo stralcio o dell'intero Ambito di Trasformazione

2. Acquisto quota parte indivisa mappale 858 del foglio 3 qui così dimensionata:

quota percentuale di proprietà 15,621% (quindici virgola seicentoventuno per cento) con conferimento del prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale.

ART. 15 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Generale

Destinazione residenziale - Superficie territoriale (S.t.) - mq 29.130,00 (ventinovemilacentotrenta virgola zero zero)

Volume edificabile - mc 28.838,70 (ventottomilaottocentotrentotto virgola settanta)

Abitanti teorici (Volumi/150) - n. 192

S1. Aree per servizi pubblici(23 mq/abit.) - mq 4.422,00 (quattromilaquattrocentoventidue virgola zero zero)

TOTALE generale - Aree per servizi pubblici totali - mq 4.422,00 (quattromilaquattrocentoventidue virgola zero zero)

Stralcio "A"

Destinazione residenziale - Superficie territoriale (S.t.) - mq 4.530,00 (quattromilacinquecentotrenta virgola zero zero)
Volume edificabile - mc 4.484,70 (quattromilaquattrocentotantaquattro virgola settanta)
Abitanti teorici (Volumi/150) - n. 30
Sl. Aree per servizi pubblici(23 mq/abit.) - mq 690,00 (seicentonovanta virgola zero zero)

TOTALE stralcio "A" - Aree per servizi pubblici totali - mq 817,61 (ottocentodiciassette virgola sessantuno).

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo, sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 129,956 (centoventinove virgola novecentocinquantasei), in esubero rispetto al minimo, l'esubero dello stralcio "A", conguaglierà i conteggi degli stralci B, C e D successivi.

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 16 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo stralcio "A", sono reperite direttamente nella misura di mq 817,61. Tale misura è superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio, tranne l'esubero, pari a mq 129,96, che sarà utilizzato a conguaglio nelle verifiche delle cessioni di cui agli stralci successivi B, C e D.

ART. 17 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a sem-

plice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

**ART. 18 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI
CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, IVA, costi progettuali ammonta a euro 183.676,06 (centottantatremilaseicentototsettantasei virgola zero sei), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, così ripartito:

a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro 52.521,45 (cinquantaduemilacinquecentoventuno virgola quarantacinque);

b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5: euro 9.135,75 (novemilacentotrentacinque virgola settantacinque);

c) opere di realizzazione collegamento viabilistico ovest - est: euro 122.018,86 (centoventiduemiladiciotto virgola ottantasei).

Quanto sopra con espresso riferimento a quanto di competenza dello stralcio "A".

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria assicurativa n. 164931063 in data odierna emessa da Unipol Sai Assicurazioni S.p.A. per euro 52.521,45 (cinquantaduemilacinquecentoventuno virgola quarantacinque), 9.135,75 (novemilacentotrentacinque virgola settantacinque), 122.018,86 (centoventiduemiladiciotto virgola ottantasei), con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, 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 ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. 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, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.

7. La garanzia si estingue per il 100% (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 2. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 23, comma 1.

ART. 19 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:

a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le denunce di inizio attività presentate entro il termine di mesi 36 (trentasei) dall'approvazione definitiva della convenzione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;

b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o di titolo edilizio equipollente, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi

dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 22 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo.

5. Ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 12 del 2005, gli scomputi di cui al comma 3 e gli eventuali conguagli di cui al comma 4, sono determinati congiuntamente per gli oneri di urbanizzazione primaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 11 e per gli oneri di urbanizzazione secondaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 12.

6. Raggiunto il termine dei dieci anni alla data di approvazione del progetto di fattibilità d'insieme, qualora risultassero ancora aree inedificate, le richieste di titolo abilitativo per l'edificazione necessiteranno di ri-convenzionamento con l'amministrazione comunale. Comunque è facoltà dell'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, ripianificare nel PGT le suddette aree.

ART. 20 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, 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.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione,

e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 20, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 21 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di titolo edilizio equipollente sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione del titolo edilizio.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata

dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 22 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 11, 12 e 13 della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione.

8. Le opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

ART. 23 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria depositata agli atti del Comune, nota alle parti, alla quale si fa espresso rinvio.

Le stesse aree di cui sopra sono identificate nel frazionamento catastale in data 09/07/2018 prot. n. CR 37989 come segue:

aree da cedere gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, e per l'urbanizzazione primaria: Foglio 2 mappali 789, 792, 802, 793, 804, nonchè mappali 796, 798, 806, 799, 801, 807, come di seguito convenuto.

PRIMA CESSIONE

CONSENSO e OGGETTO

In adempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione urbanistica, la signora CERVI Elena, cede senza corrispettivo, per attrezzature e servizi pubblici, e per l'urbanizzazione primaria, al COMUNE DI VAILATE che, come sopra rappresentato, accetta e acquista, **l'intera piena proprietà** dei seguenti beni immobili posti in Comune di

VAILATE:

terreni censiti nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- **foglio 2 mappale 802**, ettari 0.00.24, prato marc, cl. 1, R.D. euro 0,22, R.A. euro 0,20;

- **foglio 2 mappale 804**, ettari 0.02.08, prato marc, cl. 1, R.D. euro 1,88, R.A. euro 1,72.

Confini del mappale 802: strada per due lati e mappale 803.

Confini del mappale 804: strada e mappali 805, 79, 78 e 803.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

* * *

Ai soli fini notarili, le parti dichiarano che il valore dell'area in oggetto è pari ad **euro 3.480,00** (tremilaquattrocen-

tottanta virgola zero zero).

SECONDA CESSIONE

CONSENSO e OGGETTO

In adempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione urbanistica, la società MAEDIL DI CERVI ELENA E C. S.A.S., come sopra rappresentata, cede senza corrispettivo, per attrezzature e servizi pubblici, e per l'urbanizzazione primaria, al COMUNE DI VAILATE che, come sopra rappresentato, accetta e acquista, l'**intera piena proprietà** dei seguenti beni immobili posti in Comune di

VAILATE:

terreni censiti nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- **foglio 2 mappale 789**, ettari 0.01.28, semin irrig, cl. 1, R.D. euro 0,93, R.A. euro 0,96;
- **foglio 2 mappale 792**, ettari 0.00.24, semin irrig, cl. 1, R.D. euro 0,17, R.A. euro 0,18;
- **foglio 2 mappale 793**, ettari 0.10.76, semin irrig, cl. 1, R.D. euro 7,78, R.A. euro 8,06.

Confini del mappale 789: mappali 562, 638, 790 e 792.

Confini del mappale 792: mappali 789, 791 e 807.

Confini del mappale 793: mappali 765, 797, 796, 795, strada e mappale 794.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

* * *

Ai soli fini notarili, le parti dichiarano che il valore dell'area in oggetto è pari ad **euro 18.420,00** (diciottomilaquattrocentoventi virgola zero zero).

2.bis

Le proponenti CERVI Elena e MAEDIL DI CERVI ELENA E C. S.A.S., cedono contestualmente le aree previste in cessione per gli stralci B, C e D, considerando quindi già assolto l'obbligo di cessione anticipandolo.

Le stesse aree di cui sopra sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal ARCH. GIACOMO BONALUMI e approvato dall'Agazia del Territorio di Cremona in data 09/07/2018 prot. n. CR 37989, come segue:

aree da cedere gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici e per l'urbanizzazione primaria: foglio 2 mappali 796, 806, 798, 799, 807, 801.

TERZA CESSIONE

CONSENSO e OGGETTO

In adempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione urbanistica, la signora CERVI Elena, cede senza corrispettivo, per attrezzature e servizi pubblici e per l'urbanizzazione primaria, al COMUNE DI VAILATE che, come sopra rappresentato, accetta e acquista, l'**intera piena proprietà** dei seguenti beni immobili posti in Comune di

VAILATE:

terreni censiti nel Catasto Terreni di detto Comune come se-

gue:

- **foglio 2 mappale 806**, ettari 0.00.32, prato marc, cl. 1, R.D. euro 0,29, R.A. euro 0,26;

- **foglio 2 mappale 807**, ettari 0.02.20, prato marc, cl. 1, R.D. euro 1,99, R.A. euro 1,82.

Confini del mappale 806 e 807 in corpo unico: strada per due lati e mappali 792 e 805.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

* * *

Ai soli fini notarili, le parti dichiarano che il valore dell'area in oggetto è pari ad **euro 3.780,00** (tremilasettecentottanta virgola zero zero).

QUARTA CESSIONE

CONSENSO e OGGETTO

In adempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione urbanistica, la società MAEDIL DI CERVI ELENA E C. S.A.S., come sopra rappresentata, cede senza corrispettivo, per attrezzature e servizi pubblici e per l'urbanizzazione primaria al COMUNE DI VAILATE che, come sopra rappresentato, accetta e acquista, l'**intera piena proprietà** dei seguenti beni immobili posti in Comune di

VAILATE:

terreni censiti nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- **foglio 2 mappale 796**, ettari 0.02.42, semin irrig, cl. 1, R.D. euro 1,75, R.A. euro 1,81;

- **foglio 2 mappale 798**, ettari 0.08.08, semin irrig, cl. 1, R.D. euro 5,84, R.A. euro 6,05;

- **foglio 2 mappale 799**, ettari 0.03.47, semin irrig, cl. 1, R.D. euro 2,51, R.A. euro 2,60;

- **foglio 2 mappale 801**, ettari 0.00.25, semin irrig, cl. 1, R.D. euro 0,18, R.A. euro 0,19.

Confini dei mappali 796, 798 e 799: mappali 795, 793, 797, 186, 800 e strada.

Confini del mappale 801: mappali 800 e strada per due lati.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

* * *

Ai soli fini notarili, le parti dichiarano che il valore dell'area in oggetto è pari ad **euro 21.330,00** (ventunomilatrecentotrenta virgola zero zero).

PATTI DELLE CESSIONI DELLE AREE

IPOTECA LEGALE

Le parti cedenti rinunciano ad ogni eventuale diritto ad ipoteca legale.

DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE N. 248/2006

Per quanto possa occorrere, le parti, consapevoli delle responsabilità per dichiarazioni mendaci ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, nonché delle conseguenze fiscali e sanzionatorie in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione di dati, dichiarano:

a) che non vi è alcun corrispettivo per le cessioni di cui sopra;

b) di non essersi avvalse, per la conclusione del presente atto, dell'attività di mediatori immobiliari.

EFFETTI e POSSESSO

Proprietà e possesso di quanto in oggetto si trasferiscono in capo alla parte cessionaria da oggi, e ciò per tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi.

GARANZIE

Le parti cedenti prestano le garanzie di legge e garantiscono che non sussistono debiti insoluti dovuti a qualsiasi titolo, tra cui, in via esemplificativa, debiti relativi ad imposte dirette o indirette e tasse comunque inerenti i beni in oggetto, e s'impegnano in ogni caso a corrispondere quegli oneri eventualmente dovuti fino ad oggi, anche se richiesti, accertati od iscritti a ruolo in epoca successiva al presente atto.

ALTRI PATTI E GARANZIE

1. 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.

2. Ai sensi della vigente normativa edilizia e urbanistica, si allegano al presente atto, in originale, in unico plico, sotto la lettera "A", i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Vailate rispettivamente in data 25 settembre 2018, prot. n. 8009/6.3/18 (relativamente alle aree oggetto di cessione) e in data 30 ottobre 2018, prot. n. 8999/6.3/18 (per quanto possa occorrere, relativamente agli altri terreni oggetto di convenzione), dichiarando le **parti cedenti** che, rispetto alle indicazioni in essi contenute, **da dette date ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.**

3. La cessione delle aree è fatta 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 proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

4. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono 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 assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi dell'art. 2659 c.c., la signora CERVI Elena dichiara

di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

ART. 24 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale o parziale (art. 22 comma 4), o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 22, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 22, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17, comma 7.

4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 30% (trenta per cento) degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i proponenti, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il 50% (cinquanta per cento) degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo o da questo previsti, con riferimento agli stralci attuati.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 22, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 22, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 25 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di BRESCIA.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

ART. 26 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

ALLEGATI PRIMARI:

- a) Tav. 01 - Estratti cartografici
- b) Tav. 03 - Planivolumetrico stralcio "A";
- c) Tav. 05 - Aree in cessione gratuita;
- d) Tav. 06 - Aree in cessione gratuita anticipata;
- e) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune.

ALLEGATI SECONDARI:

- f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
 - g) relazione illustrativa;
 - h) elaborati grafici urbanistici Tav. 02;
 - i) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione Tav. 04;
 - j) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- gli allegati secondari resteranno archiviati al protocollo comunale.

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1 (allegati primari e allegati secondari), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 27 - 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 della società MAEDIL DI CERVI ELENA E C. S.A.S..

Si chiede l'applicazione di ogni favorevole beneficio fiscale, trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio di permessi di costruire, e in particolare le agevolazioni di cui alla legge n. 10/1977.

La presente cessione di aree nei confronti del COMUNE DI VAIALATE è a scomputo di contributi di urbanizzazione ed in esecuzione di convenzione urbanistica, per cui si richiede, per

le qui effettuate cessioni, l'applicazione delle agevolazioni previste dalla vigente normativa, con particolare riferimento all'art. 32 D.P.R. n. 601/1973, ossia l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione da imposte ipotecaria e catastale.

ART. 28 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

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

2. I proponenti 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 vigente strumento urbanistico; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

* * *

I componenti prendono atto dell'informativa avuta da me notaio, ai sensi del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali delle persone fisiche n. 679/2016 e del D.Lgs. n. 196/2003, e prestano il proprio consenso al trattamento dei dati personali inerenti alla presente prestazione notarile ed alla loro legittima conservazione, da parte dello studio notarile presso i propri archivi, anche informatici.

Le parti dichiarano, in relazione a quanto disposto dal D.Lgs. n. 231/2007 e successive modifiche e integrazioni (disposizioni sulla prevenzione del riciclaggio) che lo scopo e la natura delle operazioni qui perfezionate sono esattamente quelli risultanti dal presente atto.

* * *

I componenti dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto, io notaio ho ricevuto questo atto, del quale **ho dato lettura ai componenti**, i quali lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore undici e trenta.

Consta di quindici fogli, scritti in parte con sistema elettronico e in parte completati a mano da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e da me notaio, per cinquantasette pagine sin qui.

F.to BONZAGNI Daniele

F.to CERVI Elena

F.to UGGETTI Pietro Luigi

F.to PECIS Rosalinda Luigia

F.to FINARDI Stefano L.S.







