Numero _____ del repertorio dei contratti

Convenzione urbanistica

Piano Attuativo *"Ambito di trasformazione n.13"*

Repubblica Italiana

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno duemila_____, innanzi a me, Dott. _____ Notaio in _____, competente a rogare la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, senza l'assistenza dei testimoni ai quali le parti, aventi i requisiti di legge, hanno concordemente rinunciato con il mio assenso,

sono comparsi, da una **Parte**:

l'ente Comune di PREVALLE (di seguito Comune) con sede in Via MORANI n.11, codice fiscale 00846620177, partita IVA 00581800984, qui rappresentato dal dirigente responsabile del Settore _____, Dottor _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede municipale, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente (giusto decreto del sindaco n. _____ del _____ di nomina a responsabile del suddetto settore);

e dall'altra **Parte**

la società IMMOBILIARE VERDE S.R.L., *P.iva* 02146850983 con sede in Prevalle (BS), Via dei Soprini, 16, rappresentata dalla Signora Aliprandi Angela, nata a Brescia il 07/07/1967 e residente a Lonato del Garda (BS) in via Breda n.8/A, codice fiscale LPRNGL67L47B157G (di seguito **Soggetto Attuatore** o **S.A.**)

Comune e Soggetto Attuatore nelle persone di cui sopra, della cui identità e poteri io Notaio sono certo, non necessitano di testimoni ed il sottoscritto non ne richiede la presenza (art. 48 della legge 89/1913 modificato dalla legge 246/2005).

Richiamati:

il Codice civile;

gli articoli 1, comma 1-*bis*, e 11 della legge 7 agosto 1990 numero 241 e smi;

la legge 17 agosto 1942, numero 1150 (Legge Urbanistica) e s.m.i.;

la legge regionale n.12 dell'11 Marzo 2005 e s.m.i.;

Premesso che:

il piano urbanistico generale vigente destina le aree oggetto della presente convenzione ad Ambito di Trasformazione n. 13 a destinazione prevalente produttiva, disciplinata dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano;

la trasformazione edilizio urbanistica delle aree, pertanto, è subordinata ad approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata degli indirizzi contenuti nello strumento urbanistico generale;

il Soggetto Attuatore ha depositato la domanda di approvazione e la proposta di piano attuativo, completa di tutti gli elaborati necessari, in data _____ (protocollo n. ____);

la proposta di piano attuativo è stata esaminata dalla *Commissione urbanistica e edilizia privata* che si è espressa favorevolmente in data ___/___/_____ (Verbale n. _____);

con deliberazione del _____ numero ___, la giunta comunale ha adottato il piano attuativo;

la deliberazione di adozione è stata depositata presso l'ufficio

segreteria dal giorno _____ e per i successivi quindici giorni;

con avviso pubblicato il giorno _____ all'Albo online è stato reso noto il deposito degli atti;

nei quindici giorni successivi all'ultimo di deposito sono/non sono pervenute osservazioni/opposizioni in merito al contenuto dei documenti costitutivi il piano attuativo adottato;

in data _____ la giunta comunale, previo esame e deliberazione in merito alle osservazioni/opposizioni pervenute, ha approvato in via definitiva il piano attuativo completo dello schema della presente convenzione (deliberazione n. ____).

Tanto richiamato e premesso, le Parti come sopra costituite e rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 – Richiami e premesse

Comune e Soggetto Attuatore approvano i richiami e le premesse quali parti integranti e sostanziali della presente convenzione.

Articolo 2 – Oggetto

Il Comune autorizza la realizzazione del piano attuativo denominato "Ambito di trasformazione n.13" e la conseguente trasformazione edilizio urbanistica delle aree e degli immobili interessati dal piano stesso. Trattasi delle aree e degli immobili siti in comune censuario ed amministrativo di Prevalle, via dei Soprini, identificate in catasto terreni al foglio 903, sezione GSP, particelle 3172-3174.

Confini da Nord in senso orario, mappali 3169, 3171, 323, 2757, 2758, 2756, 2753, 325, strada. Come da mappa allegata al progetto.

Le aree e gli immobili di cui sopra sono di proprietà del Soggetto Attuatore il quale presta ogni garanzia di legge ed in particolare, quella di evizione, dichiarando che quanto in convenzione è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da ipoteche e da trascrizioni di

diritti di terzi o privilegi anche di natura fiscale.

Estremi dell'atto di proprietà delle aree e degli immobili: acquisto rogato il _____ dal Dottor _____, Notaio in _____ (…).

Articolo 3 – Norme e condizioni

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a realizzare il piano attuativo osservando le norme e le condizioni recate dalla presente e dalla documentazione costitutiva il piano, documentazione che il Soggetto Attuatore dichiara di conoscere, approvare ed accettare e che qui si intende integralmente riportata e trascritta, con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione. Compongono, oltre alla presente convenzione, detta documentazione:

- Istanza di approvazione Piano Attuativo;
- Relazione tecnico illustrativa;
- Relazione idraulica;
- Relazione di calcolo illuminotecnico;
- Quadro economico e Computo metrico estimativo;
- Relazione sullo studio del traffico;
- Relazione tecnica valutazione previsionale clima acustico;
- Studio analisi sostenibilità paesistico ambientale;
- Tav. 1 Estratti PGT, catastale, aerofotogrammetrico, vista satellitare;
- Tav. 2 Planimetria di rilievo, sezioni, documentazione fotografica;
- Tav. 3 Planivolumetrico;
- Tav. 4 Planimetria di progetto, sezioni;
- Tav. 5 Planimetria acque bianche e nere;
- Tav. 6 Planimetria generale energia elettrica e illuminazione pubblica.

Tale documentazione, sottoscritta dalle Parti, resterà depositata presso gli uffici del comune.

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a fornire gratuitamente al comune ulteriori n. 1 copie degli elaborati sopra elencati.

Articolo 4 – Solidarietà e aventi causa

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga per sé stesso e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Tutti i soggetti denominati per brevità Soggetto Attuatore sono solidalmente responsabili nei confronti del comune.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli immobili di cui all'art. 2 gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono ed estendono agli acquirenti e ciò indipendentemente da diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli immobili di cui all'art. 2, con specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, il Soggetto Attuatore dovrà rendere noti agli acquirenti tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dalla presente, che dovrà essere espressamente richiamata ed allegata all'atto di trasferimento.

Il Soggetto Attuatore ed i singoli acquirenti saranno solidalmente responsabili verso il comune per tutti gli obblighi derivanti dalla presente e dai documenti di cui al precedente art. 3.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli immobili di cui all'art. 2, le garanzie dal Soggetto Attuatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che l'acquirente abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione.

Articolo 5 – Termini

A pena di decadenza del piano attuativo, il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a depositare la richiesta dei titoli abilitativi edilizi necessari per:

la realizzazione delle **opere di urbanizzazione** previste dal piano entro, e non oltre, giorni 180 naturali e continui dalla data di sottoscrizione della presente.

La presente vincola comune e Soggetto Attuatore ed il piano attuativo deve essere ultimato in anni 5 dalla sottoscrizione della presente.

Tutte le opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro anni 5 dalla data di rilascio del titolo abilitativo edilizio, fatta salva la possibilità di proroga di cui all'art. 15 del DPR 380/2001.

Se allo scadere dei termini di cui sopra le opere d'urbanizzazione risultassero incomplete o nemmeno iniziate, il comune potrà eseguirle direttamente, previa diffida ad ultimarle entro congruo termine ma non superiore a sei mesi, con addebito di tutti gli oneri al Soggetto Attuatore e possibilità di rivalersi sulla garanzia di cui all'art. 11.

Articolo 6 – Urbanizzazioni primarie

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a realizzare, a proprie spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria così come definite e progettate negli elaborati del piano attuativo di cui al precedente art. 3.

In particolare, le opere d'urbanizzazione primaria consistono in:

A – spazi di sosta e di parcheggio: n. 28 parcheggi. Tutti preordinati alla cessione al Comune;

B – fognature: Scarichi acque nere collegati alla rete principale su via dei Soprini, Acque bianche disperse mediante pozzi perdenti;

C – energia elettrica e illuminazione pubblica

Il Soggetto Attuatore, inoltre, assume a proprio carico l'esecuzione delle opere complementari seguenti:

per ogni servizio tecnologico almeno un allacciamento per ogni lotto in modo da garantirne la funzionalità, in conformità ai regolamenti comunali e alle convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

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

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, comprensivo delle infrastrutture da realizzare e delle aree da cedere al comune, spese tecniche ed IVA, è quantificato in euro 103.188,46 come da Computo Metrico Estimativo di cui all'art. 3.

Articolo 7 – Urbanizzazioni secondarie e standard di qualità

Il piano attuativo non prevede la realizzazione a carico del Soggetto Attuatore di urbanizzazioni secondarie e di opere aggiuntive (cd. *standard di qualità*).

Articolo 8 – Cessione delle aree e delle opere

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a cedere gratuitamente al comune le opere d'urbanizzazione e le aree sulle quali le opere andranno ad insistere. Le aree che saranno cedute sono evidenziate nella Tavola n.3 di cui al precedente art. 3.

Le aree e le opere saranno cedute gratuitamente al comune entro e non oltre giorni centottanta dalla data di approvazione del collaudo delle stesse opere di urbanizzazione.

Tutte le spese inerenti la cessione (di frazionamento, per il rogito dell'atto, per le imposte relative, ecc.) saranno a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 9 – Monetizzazione

Le aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale di cui all'articolo precedente, oggetto di cessione gratuita al comune,

non soddisfano i parametri quantitativi previsti dal piano urbanistico generale, pertanto sono previste le seguenti monetizzazioni:

mq 641,56 da monetizzare, il cui valore verrà determinato con provvedimento del Responsabile dell'Area edilizia

Articolo 10 – Oneri di urbanizzazione

La somma complessiva del contributo per oneri di urbanizzazione è inferiore al costo delle opere d'urbanizzazione primarie, che il Soggetto Attuatore dovrà realizzare a norma degli artt. 7 e 8. Pertanto, il comune autorizza lo scomputo totale del costo delle opere dal contributo per oneri di urbanizzazione., senza riscuotere alcunché dal Soggetto Attuatore.

Articolo 11 – Garanzia

A garanzia di tutti gli obblighi assunti con la presente e con la documentazione richiamata dal precedente art.3, il Soggetto Attuatore costituisce garanzia in favore del Comune mediante cauzione o fideiussione bancaria o assicurativa del valore di euro 103.188,46 (Euro centotremilacentoottantotto/46) conforme al disposto dell'art.93, comma III, del D.Lgs.18.aprile.2016, n°50.

Si dà atto che la garanzia è stata prestata con:

□ deposito cauzionale;

□ fideiussione bancaria o assicurativa n._____, emessa da _____ in data _____, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico da effettuarsi con le modalità di cui al successivo art.13 e può altresì essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto proponente, 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.

La fideiussione prevede espressamente: la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del codice civile; l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del comune.

La garanzia copre altresì i danni comunque derivanti durante il periodo di manutenzione e conservazione delle opere a cura del Soggetto Attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal comune a qualsiasi titolo in applicazione della presente o della disciplina urbanistica.

Articolo 12 – Manutenzioni

Fino al trasferimento della proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione al comune, gli oneri di manutenzione e le responsabilità civile e penale, conseguenti all'uso delle aree e delle opere, rimarranno a carico totale ed esclusivo del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa.

Qualora, all'atto del trasferimento della proprietà delle aree e delle opere queste non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, il comune potrà rivalersi sulla garanzia di cui all'articolo precedente.

In particolare, per le aree verdi il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga ad effettuare il taglio periodico dell'erba (almeno ogni 15 giorni da Marzo a Settembre) ed a provvedere alla cura e pulizia generali (almeno n. 2 volte l'anno).

Nel caso il Soggetto Attuatore non dovesse adempiere, il comune procederà a propria cura addebitando al Soggetto Attuatore le spese

sostenute e rivalendosi sulle garanzie di cui all'articolo precedente.

Articolo 13 – Collaudo

Il Soggetto Attuatore, scegliendolo tra un rosa di candidati indicati dal comune, nomina un collaudatore e sottopone a collaudo le opere d'urbanizzazione non oltre sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori. Le spese di collaudo sono interamente a carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore è obbligato a riparare alle eventuali imperfezioni o difformità risultanti dal collaudo entro il termine stabilito dal comune.

Nel caso il Soggetto Attuatore non dovesse adempiere, il comune procederà a propria cura addebitando al Soggetto Attuatore le spese e rivalendosi sulle garanzie di cui al precedente art. 11.

Articolo 14 – Varianti

Non sono considerate varianti del piano attuativo, le modificazioni planivolumetriche che si rendano necessarie in fase di esecuzione, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

In ogni altra ipotesi, le varianti del piano attuativo che si rendessero necessarie, fermo restando il necessario consenso del comune, saranno adottate ed approvate secondo la procedura tipica d'approvazione dei piani attuativi.

Le varianti che interessassero soltanto il contenuto della presente saranno approvate con un'unica deliberazione, senza la preventiva adozione, compresa la proroga dei termini.

Articolo 15 – Vigilanza

In qualsiasi momento il comune ha facoltà di verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del piano attuativo, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni contenute nella presente e nei documenti richiamati al precedente art. 3.

In caso di accertate violazioni o difformità, il comune eserciterà ogni potere sanzionatorio a norma del DPR 380/2001. In estrema sintesi, il comune potrà sospendere i lavori, comminare sanzioni pecuniarie, ordinare interventi di ripristino e di demolizione, esporre le violazioni all'autorità Giudiziaria.

In aggiunta il comune potrà sostituirsi al Soggetto Attuatore per l'esecuzione di tutte le opere d'urbanizzazione con addebito di ogni relativo costo allo stesso Soggetto Attuatore ed ai suoi aventi causa.

Articolo 16 – Spese e trattamento fiscale

Tutte le spese della presente, di frazionamento, rogito, bollo, registro e copia e quelle relative agli atti successivi occorrenti alla attuazione della stessa convenzione, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Il comune rinuncia ad ogni diritto di iscrizione dell'ipoteca legale che possa discendere dalla presente.

Comune e Soggetto Attuatore chiedono al Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione della presente, affinché siano noti ai terzi gli obblighi in essa contenuti, esonerandolo da ogni responsabilità.

L'imposta di registro è dovuta in misura fissa a norma dell'art. 10 della Tariffa allegata al DPR 131/1986. L'imposta ipotecaria è dovuta in misura fissa ai sensi dell'art. 2 della Tariffa allegata al d.lgs. 347/1990. L'imposta catastale non è dovuta, poiché la

convenzione non comporta volture catastali (art. 10 d.lgs. 347/1990).

Articolo 17 – Rinvio dinamico

Per tutto quanto non previsto si applica la normativa statale e regionale richiamata nelle premesse.

Eventuali novelle legislative e regolamentari troveranno applicazione automatica, senza la necessità di provvedere ad integrazione o rettifica della presente.

Richiesto da comune e Soggetto Attuatore ho ricevuto quest'atto, che io stesso ho predisposto per facciate scritte _____ e sin qui della presente, oltre agli allegati _____.

L'ho letto alle Parti le quali lo hanno ritenuto conforme alla loro volontà, e pertanto lo hanno approvato e confermato in ogni paragrafo e articolo, compresi gli allegati, dei quali ho omesso la lettura essendo loro ben noti.

Comune di _____ (Dottor _____)

Il Soggetto Attuatore _____

Il Notaio (Dottor _____).