

Comune di PADENGHE SUL GARDA – Provincia di Brescia

Convenzione Urbanistica – 2-C1 FIENILE II

Repubblica Italiana

Repertorio Numero _____

L'anno **duemilasedici**, il mese di _____, il giorno _____ a
..... (Brescia) presso la casa municipale sita in, civico ..,
avanti a me Dottor, Segretario del comune stesso, iscritto
all'Albo dei Segretari Comunali e Provinciali, Sezione Regionale della
Lombardia, numero, senza l'assistenza di testimoni per avervi le parti
concordemente e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti:

da una parte

l'ente Comune di Padenghe sul Garda, con sede in Via I. Barbieri 3 –
Padenghe sul Garda (Brescia), codice fiscale 00855780177, partita IVA
00583110986 , qui rappresentato dal, nato a
..... il, residente in –
(BS), codice fiscale, il quale dichiara di agire in nome, per
conto e nell'esclusivo interesse dell'ente (di seguito denominato per brevità
Comune);

e dall'altra

il Signor GHIROLDI SERGIO, nato a Padenghe sul Garda (BS), il 01
Giugno 1951, ed ivi residente in Via Casino Fondrini n. 12, CAP 25080,
codice fiscale GHR SRG 51H01 G213I (di seguito denominato per brevità
Soggetto Attuatore – S.A.), in qualità di titolare della proprietà esclusiva
dell'area situata nel Comune Censuario ed Amministrativo di Padenghe sul
Garda (Brescia), individuata ai mappali n. 98 e n. 801 del foglio n. 2

N.C.T.R..

Richiamati:

- l'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, numero 241;
- la legge 17 agosto 1942, numero 1150 (Legge Urbanistica) e s.m.i.;
- la legge regionale lombarda 11 marzo 2005, numero 12 (Legge per il Governo del Territorio – di seguito per brevità definita *LR 12*) e s.m.i.;
- infine, l'articolo 46 della medesima legge regionale.

Premesso:

- che il sopraindicato *S.A.* dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti da questa convenzione;
- che le aree oggetto della presente, di superficie catastale complessiva di mq 8.450, di cui circa mq 2.500 ricompresi dal perimetro di PL, nel Piano di Governo del Territorio vigente sono classificate come segue:

“PA, Aree soggette a Pianificazione Attuativa, a destinazione prevalentemente residenziale” (articolo 6.7 NTA Piano delle Regole) per una superficie fondiaria edificabile di mq 2.522, con l'imposizione di un vincolo procedimentale, in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, qui denominato “P.A. 2-C1 FIENILE II” (di seguito, per brevità, *PL*);

- che quanto sopra, con la sottoscrizione della presente da parte del responsabile competente del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, comma, del DPR 6 giugno 2001, numero 380;

premessso, inoltre:

- che in seguito ad istanza di parte (depositata in data 31/07/2015 prot. 3614 e successive integrazioni) e previo parere favorevole della Commissione Urbanistica / Paesaggistica (seduta del _____) ai sensi dell'articolo 14 della LR 12 con deliberazione del _____, numero _____, il consiglio comunale adottava il PL in esame;
- che detta deliberazione di adozione è stata formalmente *depositata* presso la segreteria del comune dal giorno _____ e per i successivi *quindici* (articolo 14 LR 12);
- che di tale deposito si è dato *avviso* mediante pubblicazione sul BURL (in data _____) e sul quotidiano a diffusione locale _____ (articolo 13 LR 12);
- che di tale deposito si è dato avviso mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune dal giorno _____ (articolo 14 della LR 12)
- che nei *quindici* giorni successivi, all'ultimo di deposito degli atti sono / non sono pervenute, alla segreteria del comune, osservazioni e/o opposizioni in merito al contenuto del PL;
- che con deliberazione _____, numero _____, il consiglio comunale / la giunta comunale, previo esame e deliberazione in merito alle osservazioni pervenute, approvava in via definitiva il PL completo dello schema della presente convenzione;
- che di conseguenza il Comune, in esecuzione della citata deliberazione di approvazione definitiva, autorizza l'attuazione del piano in esame sui terreni siti nel Comune di Padenghe sul Garda, via Fienile ed individuati catastalmente al foglio n. 2, particelle n. 98 (parte) e 801 (parte)

N.C.T.R..

Tanto premesso, le parti come sopra costituite, della cui identità e poteri io, Segretario Comunale, sono certo

convengono e stipulano

quanto segue:

Articolo 1 – PREMESSE E RICHIAMI

Le parti approvano i richiami e le premesse di cui sopra quali disposizioni integranti e sostanziali della presente convenzione. Le parti dichiarano di conoscere, accettare e che qui si intendono integralmente riportati e trascritti, con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione, i documenti costitutivi il *PL*:

a) A01 - Relazione tecnica;

b) A02 - Documentazione fotografica con simulazione;

c) A03 - Computo metrico estimativo;

d) T01 – Rilevo Tacheometrico e Proposta di PL;

e) T02 -Sezioni;

f) T03 - Planimetria Generale con schema impianti, particolari costruttivi e sezioni stradali, tipologia edilizia con individuazione materiali e finiture;

Per tutta la durata della convenzione il S.A. si obbliga a fornire gratuitamente al *Comune*, anche su richiesta di terzi, un numero di due copie degli elaborati di cui sopra, oltre a quelle già depositate o da depositare ai fini istituzionali.

Articolo 2 – OBBLIGO GENERALE

Il S.A. assume con la presente oneri ed obblighi elencati, precisando che la presente è da considerarsi per esso vincolante ed irrevocabile (con responsabilità solidale tra tutti i soggetti denominati per brevità S.A.), fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Il S.A. è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal S.A. con la presente si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

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

L'attuazione del progetto di PL deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente, delle norme della presente convenzione e degli elaborati di progetto di cui all'Articolo 1.

Articolo 3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Il S.A. si impegna:

- a cedere, contestualmente alla firma di codesta convenzione, le aree destinate all'allargamento stradale di via Fienile (foglio xx mappale xxx) come indicata nella **tav. 1 allegata alla presente**
- entro 30 dalla sottoscrizione della presente a richiedere il

permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di interesse pubblico;

- ad iniziare tali opere entro 60 giorni dalla data di notifica del permesso di costruire ;
- di ultimarle entro il termine massimo di 12 mesi dalla data di inizio lavori, con possibilità di motivata proroga autorizzata dal Comune.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il S.A. e l'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora allo scadere dei termini suddetti le opere risultassero incomplete o non iniziate, il Comune potrà revocare il permesso a costruire le opere di urbanizzazione, oppure potrà eseguire direttamente le opere, previa diffida ad ultimarle entro congruo termine non superiore a sei mesi, con addebito di ogni onere relativo al S.A.

Entro il termine inderogabile di 5 (cinque) anni dalla data di notifica del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione i lottizzanti devono aver ottenuto i permessi di costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal PL ed aver iniziato i lavori previsti.

Articolo 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

Il S.A. si impegna a realizzare, a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico così come evidenziate sugli elaborati del progetto di PL e sulla tav 1 allegata alla presente.

In particolare tali opere di urbanizzazione primaria riguardano:

viabilità:

allargamento della via Fienile per un tratto di ml 26.00 completa di

marciapiede da ml 1.50 ed illuminazione pubblica con minimo due corpi illuminanti per un totale complessivo di ml 26.00 x ml 2.038= mq 53.00 (aree cedute in data odierna ed opere che verranno cedute al Comune a seguito di collaudo art. 12).

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria oggetto di cessione al Comune, comprendenti l'allargamento di via Fienile e la realizzazione del marciapiede, **viene determinato al fine di disciplinare lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria**, in complessivi euro 24.136,11 come da relazione e computo metrico estimativo di cui all'articolo 1 **allegato alla presente**.

Opere di urbanizzazione primaria di interesse privato:

fognature:

per acque nere

per acque meteoriche con rete raccolta acque stradale;

allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente

rete idrica:

per l'acqua potabile

allacciamento alla rete pubblica esistente

gas metano:

rete di distribuzione

allacciamento alla rete pubblica esistente

energia elettrica:

rete di distribuzione

rete di pubblica illuminazione

allacciamento alla rete esistente

telefonia:

rete telefonica fissa

allacciamento alla rete esistente

H –

La “*potenza minima erogabile*” dei suddetti servizi è stabilita in:

Kw 10 per l'energia elettrica,

Kw _____ per il gas metano,

n. 3 utenti per la rete telefonica

n. 7 abitanti serviti dalla rete idrica di acqua potabile.

Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria in futuro, rimane comunque a carico del S.A. o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla “*Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo*” impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

Le opere di urbanizzazione inerenti la Via Fienile e le realizzazioni di tutti gli impianti tecnologici saranno realizzate a cura e spese del S.A. a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria come da successivo art. 5.

Il S.A., inoltre, assume a proprio carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti

opere complementari:

per ogni servizio tecnologico almeno un allacciamento per ogni lotto in modo da garantirne la definitiva 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.

Articolo 5 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria rapportati al volume complessivo mc. 1.000,00 previsto dal PL è pari presuntivamente a: euro/mc 23,00 x mc 1.000,00 = €. 23.000,00.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria eseguite dal S.A. (di cui all'articolo 4) è stato definito e quantificato, e qui si conferma, in euro 24.136,11, essendo tale importo superiore a quello degli oneri tabellari calcolati non sarà dovuto alcun conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire.

Qualora il collaudo effettuato ai sensi dell'articolo 11 accertasse un valore delle suddette opere inferiore a quello indicato, il S.A. verserà al Comune la differenza. Al contrario nulla sarà dovuto dal Comune nel caso in cui il collaudo accerti un valore superiore.

Articolo 6 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

SECONDARIA

Il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria rapportati al volume complessivo (mc. 1000) previsto dal PL è pari presuntivamente a: euro/mc.26,00 x mc. 1000 = €. 26.000,00.

Articolo 7 – CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

Il S.A. cede gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti il piano, in data odierna come da frazionamento allegato alla presente fg. xx mappale xxx.

Le opere per urbanizzazione primaria previste dalla convenzione, (di cui all'articolo 4), saranno cedute in forma gratuita al Comune, non oltre i termini di cui all'articolo 13.

Alla cessione delle opere si provvederà con apposito atto di collaudo (art. 12).

Ogni inerente spesa è a carico del S.A.

Per completezza le parti dichiarano che eventuali opere di urbanizzazione realizzate dal S.A. su aree di proprietà del comune si trasferiscono nella proprietà di quest'ultimo, a titolo gratuito, all'atto della conclusione dei lavori in forza dell'articolo 934 del Codice Civile. Nel caso, non trova applicazione il comma 2 dell'articolo 936 del Codice Civile.

Articolo 8 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Conformemente a quanto previsto dagli articoli 3.1 comma 4 e 3.3 commi 1 e 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, il SA è stato autorizzato con delibera di Consiglio Comunale n. XXX del 5 luglio 2016 a monetizzare le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico.

Il S.A. monetizza i previsti mq 174.90 x un importo di € 100 al mq per un

totale complessivo di euro 17.490 (diciasettemilaquattrocentovanta/00) che si versano al Comune in data odierna mediante bonifico bancario XXXX

Articolo 9– GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI

CONVENZIONALI (CAUZIONE)

Il S.A. ha costituito quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione fideiussione bancaria per l'ammontare di € 24.150 (polizza n. _____, emessa da _____ in data __ / __ / ____).

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il S.A. autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il S.A. è obbligato in solido con i fideiussori (così come in solido sono obbligati tra loro i soggetti che per brevità si definiscono S.A.).

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.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere da realizzarsi a cura del S.A., essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione,

da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti durante il periodo di manutenzione e conservazione a cura del S.A. (articolo 11), nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione o della disciplina urbanistica.

Il deposito cauzionale sarà svincolato su richiesta del S.A. solo ad approvazione definitiva del collaudo positivo di cui all'articolo 12.

Articolo 10 – VARIANTI AL PIANO

È consentito apportare in fase di esecuzione modificazioni planimetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del PL, che 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.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo PL che tenga conto di quanto già realizzato.

Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione.

Articolo 11- MANUTENZIONE DELLE OPERE

Sino al trasferimento della proprietà delle aree e delle opere in favore del Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e

penale inerente alla attuazione ed all'uso delle aree e degli immobili oggetto del piano, sono a totale ed esclusivo carico del S.A.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al precedente articolo 1.

Articolo 12 - COLLAUDO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il S.A., tra i candidati indicati dal Comune, nomina un collaudatore e sottopone a collaudo le opere di cui al precedente articolo 5, non prima di 60 e non oltre a 180 giorni dalla ultimazione dei lavori. Le spese di collaudo sono a carico del S.A.

Il S.A. si impegna riparare alle eventuali imperfezioni o difformità risultanti dal collaudo entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza del S.A., il Comune provvederà d'ufficio addebitando al S.A. le spese sostenute, rivalendosi sulle garanzie prestate (ex articolo 9).

Articolo 13 – CONSEGNA DELLE OPERE e/o DEI RILIEVI

PARTICOLAREGGIATI

Entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'approvazione definitiva del collaudo positivo (di cui al precedente articolo), il S.A. consegnerà al Comune le opere realizzate. Per il Comune è obbligatoria l'acquisizione delle sole opere che giudicherà di interesse generale.

Nello stesso termine di cui al comma 1 il S.A. fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.

Articolo 14 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il Comune può verificare che i lavori siano eseguiti in

conformità alle previsioni del PL, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del computo metrico estimativo.

In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori, adottare i provvedimenti di legge, sostituirsi al S.A. per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

Articolo 15 - SANZIONI

La violazione delle destinazioni d'uso fissate nel progetto di piano e non consentite, comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico del S.A., o degli aventi causa, pari al doppio del valore delle aree di cui l'uso è stato modificato, secondo la stima degli Uffici Comunali.

In caso di mancato rispetto di tutti i termini fissati dalla presente, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione del S.A. a spese dello stesso, quando il predetto S.A. non vi abbia provveduto dopo essere stato messo in mora con preavviso non inferiore a 30 (trenta) giorni.

In ogni caso è fatto salvo il diritto del Comune di rivalersi sulle garanzie di cui all'articolo 9, nonché ad esperire ogni ulteriore azione volta al risarcimento del danno patito.

Articolo 16 – SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e le 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 gli atti pubblici e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del S.A.

Articolo 17 - TRASFERIMENTO A TERZI

In caso di trasferimento anche parziale delle aree e delle porzioni immobiliari realizzate in esecuzione del PL, il S.A., mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata ed allegata all'atto di trasferimento. Il S.A. ed i singoli acquirenti saranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Articolo 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Le parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione dell'ipoteca legale che potesse discendere dalla presente convenzione.

Il S.A. autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalla vigente normativa, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti previste dalla presente, sono svolte in esecuzione del PGT. Trovano altresì applicazione, per quanto occorra:

a) 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 di lottizzazione*) 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;

b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, numero 388, come autenticamente interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, numero 448, per il trasferimento di beni immobili interni al PL E richiesto io Segretario Comunale delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto , atto che a chiara ed alta voce ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alle loro volontà, liberamente manifestatemi, lo confermano pertanto in ogni sua parte (ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e cogniti alle parti, ho omesso la lettura) sottoscrivendolo insieme a me in calce alla presente pagina e sul margine esterno dei primi fogli.

Il Comune di Padenghe sul Garda
(Architetto _____)

Il Soggetto Attuatore
Ghiroldi Sergio

Il Segretario Comunale