

## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

per l'attuazione del Lotto 1 dell'ambito di trasformazione

residenziale/turistica Convenzionato AdT 9

### Sommario

#### **PREMESSE**

#### **TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI**

- Art. 1) Richiamo delle premesse
- Art. 2) Soggetto Attuatore
- Art. 3) Garanzia relativa ai titoli di proprietà
- Art. 4) Esecuzione del programma
- Art. 5) Utilizzazione edificatoria
- Art. 6) Cessione di aree standard e monetizzazione
- Art. 7) Manutenzione e custodia della aree cedute
- Art. 8) Opere in cessione e relativo collaudo
- Art. 9) Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione
- Art. 10) Vincoli d'inedificabilità ed asservimento delle aree di pertinenza

#### **TITOLO II - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

- Art. 11) Durata della convenzione
- Art. 12) Spese
- Art. 13) Obblighi in caso di successione
- Art. 14) Efficacia delle obbligazioni
- Art. 15) Trascrizione
- Art. 16) Norma di rinvio ed integrazioni in sede notarile
- Art. 17) Trattamento fiscale
- Art. 18) Certificato di destinazione urbanistica

L'anno duemila \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_  
in \_\_\_\_\_ avanti a me \_\_\_\_\_  
Notaio residente in \_\_\_\_\_ iscritto al Collegio Notarile di Brescia,

sono presenti

il Comune di INCUDINE (BS) (nel seguito dell'atto: "Comune"), con sede in Via Sandro Pertini n. 40 qui rappresentato da \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la Sede Comunale ed il seguente soggetto (nel seguito dell'atto: "Soggetto Attuatore")

....., nato a..... il ..... e residente a .....in via .....n. ...  
Codice Fiscale .....

Detti componenti della cui identità personale sono certo e che, avendo i requisiti di legge, rinunciano d'accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Premesso

Che il Signor Carli Diego e la Signora Guizzardi Maurizia sono proprietari in comune del bene in Comune di Incudine, sito in Via Valeriana catastalmente identificato come segue:

- Foglio 18, Particella 39, con una superficie catastale di circa mq. 604,00;

Che dette aree, in base al P.G.T. Vigente ed alla 2<sup>a</sup> Variante, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 31 luglio 2020 ai sensi della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi, è inserita in zona destinata ad AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE/TURISTICA – AdT 9, come da certificato di destinazione urbanistica allegato sotto la lettera "A"

Che il Soggetto Attuatore ha presentato in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ richiesta di approvazione di un Piano Attuativo interessante AdT 9, costituito dai seguenti elaborati:

- T01** INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- T02** PLANIMETRIA GENERALE - STATO DI FATTO
- T03** PLANIMETRIA GENERALE - INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI E UNITA' MINIME DI INTERVENTO
- T04** PLANIMETRIA GENERALE - SCHEMA DEI SERVIZI CANALIZZATI – STATO DI FATTO
- T05** PLANIMETRIA GENERALE - OPERE DI URBANIZZAZIONE
- T06** PLANIMETRIA - SCHEMA PARTICOLAREGGIATO AREE DI CESSIONE

- A01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA E TECNICA CON VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI
- A02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO
- A03 SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- A04 RELAZIONE GEOLOGICA
- A05 RELAZIONE PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI
- A06 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- A07 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Che L' AdT 9 interessante, è stato predisposto in conformità alle previsioni del Piano del Governo del Territorio Vigente e secondo le disposizioni della Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i. e prevede l'attuazione per l'edificazione prossima di un nuovo fabbricato residenziale con relativo box auto.

TUTTO CIÒ PREMESSO LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE  
TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

**Art. 1) Richiamo delle premesse**

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Art. 2) Soggetto Attuatore**

Il Soggetto Attuatore dell'AdT 9 è il Signor Carli Diego e la signora Guizzardi Maurizia (proprietari);

**Art. 3) Garanzia relativa ai titoli di proprietà**

Il Soggetto Attuatore garantisce che gli immobili catastalmente identificati al Catasto Terreni di Incudine, Foglio 18, Particella 39, sono di sua piena disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento e di prelazione a favore di terzi.

**Art. 4) Esecuzione del programma**

L'esecuzione dell'AdT 9 è disciplinata dai criteri operativi che seguono, unitamente a quanto prescritto nella documentazione e negli elaborati del progetto indicati nella premessa.

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e loro aventi causa a procedere all'utilizzazione edificatoria ed all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi in conformità alle previsioni della presente convenzione e con gli strumenti previsti dalle vigenti leggi (permessi di costruire/SCIA), all'uopo predisponendo specifici progetti esecutivi secondo le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali e nel

Regolamento Edilizio del Comune di Incudine, nelle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Potranno essere apportate le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione della pratica originaria, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico, senza necessità di approvazione di preventiva variante ai sensi del comma 12 dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Al momento dell'ultimazione della costruzione, dovranno già essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi alle stesse afferenti. Quest'ultime dovranno inoltre essere ultimate entro e non oltre 3 anni dalla autorizzazione della presente convenzione.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e i relativi allacciamenti è da ritenersi necessario presupposto alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità dell'edificio.

#### **Art. 5) Utilizzazione edificatoria – Lotto 1**

I dati quantitativi dell'intervento relativamente al Lotto , sono di seguito elencati:

Superficie territoriale mq. 604

Indice di edificabilità Territoriale minimo: mc/mq 1,00

Superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile con indice minimo: mq. 223,70

Aree per servizi: mq 76,11 di cui almeno 22,37 mq a parcheggio

Cessione di aree:

-per realizzazione strada comunale: mq. 43,50

Aree in cessione: mq. 43,50

Monetizzazioni: € 40,00 X 23,61 mq.= € 944,40

#### **Art. 6) Cessione di aree e monetizzazioni**

In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo 5, il Soggetto Attuatore cede, contestualmente alla firma del presente atto, senza corrispettivo in denaro e senza qualsivoglia altra pretesa a tale titolo, al Comune che accetta, la proprietà di aree per servizi aventi una superficie di 43,50 mq., identificata dal color fucsia nella tavola T06.

Essendo la somma delle aree cedute in qualità di standard, pari ad un totale di 43,50 mq, inferiore alle aree minime richieste, il Soggetto Attuatore verserà la somma mancante come monetizzazione o in alternativa eseguirà opere di interesse pubblico in accordi con l'AC. Le opere di compensazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria verranno fatte entro

e non 24 mesi dalla stipula del presente atto di convenzione.

Il Soggetto Attuatore garantisce fin d'ora la provenienza delle aree oggetto della presente clausola e la loro libertà da servitù, pesi, ipoteche, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in genere, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica previsti per ognuna di esse, nonché l'avvenuta eventuale bonifica o messa in sicurezza, prima della utilizzazione edificatoria e della loro cessione al Comune.

#### **Art. 7) Opere di urbanizzazione e relativo collaudo**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto e dalla previsione di massima di spesa, le opere di urbanizzazione primaria entro e non oltre 24 mesi dalla data di stipula della presente convenzione, di seguito descritte:

- Realizzazione servizi nuovi canalizzati (acquedotti, fognature, linee elettriche e informatiche).

Le eventuali variazioni in aumento di dette opere non saranno ammesse a scomputo oneri.

La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire previa richiesta di permesso di costruire/SCIA ed entro i termini di dello stesso.

Tale termine dovrà essere prorogato in caso di ritardo nell'esecuzione delle opere dovuto a cause di forza maggiore o comunque per cause non imputabili al Soggetto Attuatore.

Le opere dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni date dal Comune e collaudate a spese del Soggetto Attuatore da un tecnico abilitato incaricato dal Comune.

Il collaudo dovrà avvenire entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta ultimazione.

In caso di inerzia dell'Amministrazione in merito al collaudo, previo atto di messa in mora da parte del Soggetto Attuatore e dopo l'inutile decorso di un ulteriore termine di 60 giorni, gli oneri di manutenzione e gestione cesseranno di gravare sul Soggetto Attuatore.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese dello stesso rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti, quando esso non abbia provveduto tempestivamente alla loro esecuzione ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

#### **Art. 8) Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione**

L'importo di dette opere di urbanizzazione primaria secondo l'allegato computo metrico estimativo, ammonta ad €. 4.000,00 e saranno realizzate a scomputo degli oneri di

urbanizzazione primari e secondari per l'ammontare massimo complessivo di €. 3.020,00 calcolato sulla base delle vigenti tabelle e verrà aggiornato al momento della richiesta del relativo permesso di costruire. Inoltre, il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e smi, è altresì tenuto a versare al Comune di Incudine all'atto del rilascio del permesso di costruire/SCIA e secondo i modi ed i termini vigenti nel Comune, il contributo sul costo di costruzione.

#### **Art. 9) Garanzia fidejussoria**

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli il Soggetto Attuatore, all'atto della stipulazione della presente convenzione, consegna al Comune di Incudine la seguente polizza fidejussoria / fideiussione bancaria "a prima richiesta", con durata annuale e rinnovo automatico, rilasciata da \_\_\_\_\_ compagnia d'assicurazione / istituto bancario, per un totale di €. \_\_\_\_\_ :

In caso di mancata tempestiva esecuzione delle opere di cui al precedente art. 8 o delle opere ordinate dal collaudatore, e dopo opportuna diffida ad adempiere, nel termine perentorio di 60 giorni, il Comune provvederà d'ufficio avvalendosi della suddetta garanzia fidejussoria.

La fidejussione di cui sopra è intesa tra le parti - e come da clausole apposite contenute nei relativi contratti con la Compagnia Assicuratrice / Banca - a prima richiesta, con esclusione della proponibilità d'eccezioni da parte del Soggetto Attuatore e della Compagnia Assicuratrice / Banca in caso di escussione delle polizze da parte del Comune.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a rinnovare e comunque a mantenere efficaci tale polizza/fidejussione fino all'integrale assolvimento degli obblighi cui esse si riferiscono.

## TITOLO II—DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

### **Art. 10) Vincoli d'inedificabilità ed asservimento delle aree di pertinenza**

Per l'attuazione dell'AdT9 può essere realizzata la Superficie Lorda di pavimento (SLP) massima pari a mq. 223,70, ed il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del titolare del permesso, con il quale si dichiara l'asservimento all'edificio delle aree di pertinenza utilizzate ai fini del computo degli indici.

Quando verrà attuato il Comparto Attuativo dovrà essere trascritto il vincolo di inedificabilità per le aree utilizzate indicante la SLP effettiva utilizzata.

### **Art. 11) Durata della convenzione**

La durata della convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art.8 della Legge 7 agosto 1967 n. 765, è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

### **Art. 12) Spese**

Tutte le spese per il collaudo tecnico e amministrativo delle opere, le spese per il frazionamento, i diritti di rogito per la stipulazione dell'atto e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

### **Art. 13) Obblighi in caso di successione**

Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del Lotto 1 di cui alla presente convenzione o di loro quote parte, si impegna, a trasmettere agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione.

Il Comune fa sin d'ora espressa riserva d'azione ai sensi dell'art. 1274 c.c..

### **Art. 14) Efficacia delle obbligazioni**

Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono immediatamente efficaci per il Soggetto Attuatore e per i loro successori o aventi causa, mentre diverranno efficaci per il Comune di Incudine soltanto dopo la stipulazione della presente convenzione.

### **Art. 15) Trascrizione**

La presente convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 16) Norma di rinvio ed integrazioni in sede notarile**

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

La presente convenzione potrà essere integrata e/o precisata in sede notarile, senza necessità di ulteriori e precedenti approvazioni, per tutto ciò che attiene all'identificazione catastale delle aree e/o puntualizzazione di clausole e condizioni patrimoniali e fiscali a richiesta del Notaio rogante.

#### **Art. 17) Trattamento fiscale**

Si chiede l'applicazione di ogni favorevole beneficio fiscale e, in particolare dell'art. 20, della legge 28.01.1977, n. 10, trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio del permesso di costruire/SCIA.

#### **Art. 18) Certificato di destinazione urbanistica**

In ottemperanza al disposto dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si allega al presente atto sotto la lettera "A" il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree di cui alla presente convenzione rilasciato dal Comune di Incudine.

Letto, confermato e sottoscritto.

Incudine, lì