

COMUNE DI TEMÙ
PROVINCIA DI BRESCIA

REP.

CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO
_____ - STRALCIO _____ LOTTO _____

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12, 14 e 46, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Giunta Comunale n. ____ del ____

Approvato con deliberazione del Giunta Comunale n. ____ del - ____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, addì del mese di, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor Gregorini Fabio, segretario comunale del Comune di Temù (BS), competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti:

Il Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ via - _____, CA.P. _____
C.F. _____ proprietario dell'area identificata con i mapp _____ di cui all'atto notarile del _____ n. _____ Notaio _____ di _____; soggetto proponente dello stralcio _____ Lotto _____ nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**LOTTIZZANTE**", da una parte;

Il Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ via - _____, CA.P. _____
C.F. _____ proprietario dell'area identificata con i mapp _____ di cui all'atto notarile del _____ n. _____ Notaio _____ di _____; soggetto proponente dello stralcio _____ Lotto _____ nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**LOTTIZZANTE**", da una parte;

e il geom. _____ nato a _____ il _____ in qualità di Responsabile del Servizio Territorio dell'Area Tecnica Unica dei Comuni di Ponte di Legno e Temù, che qui interviene in nome e per conto dello stesso COMUNE DI TEMÙ con sede in Temù in Via Roma n. 38, c.f.00827800178 ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con decreto n. 18 del 09/01/2016 del sindaco di Ponte di Legno (quale presidente di turno della Conferenza Permanente

dell'Area tecnica unica), di attribuzione delle funzioni di responsabili dei Servizi Territorio ed Edilizia Privata, Igiene e Ambiente, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**COMUNE**", dall'altra parte;

PREMESSE

A. Il Lottizzante dichiara la piena e libera proprietà delle aree interessate dall'intervento, garantendo che le stesse sono esenti da vincoli pregiudizievoli, ipoteche o trascrizioni che possano impedire l'attuazione degli obblighi convenzionali.

B. Il sig. _____ ha acquistato la proprietà del terreno mediante atto notarile rep. n. _____ del _____, a rogito del Notaio _____, relativamente ai seguenti mappali: _____ Sup _____ Rendita _____.

C. Il PGT vigente classifica l'area come _____ "_____". Tale ambito prevede una trasformazione unitaria finalizzata alla riqualificazione del tessuto urbano locale, con una Superficie Territoriale (St) totale di mq _____ **e una Capacità Edificatoria (SL) complessiva di mq _____.**

Il progetto _____ dovrà rispettare i seguenti limiti inderogabili:

- **Altezza Massima (HE):** ____ m (massimo _____ piani fuori terra, salvo quota del _____ della SL a _____ piani).
- **Distanze:** min. _____ m dai confini di comparto; min. _____ m tra pareti finestrate interne al lotto.
- **Indici:** Rapporto di copertura $\leq 50\%$; Indice di permeabilità $\geq 30\%$.

D. Il Piano Attuativo relativo all'intero _____ è stato regolarmente adottato con Delibera di G.C. n. _____ del _____ **e approvato con Delibera di G.C. n. _____ del _____.**

F. Sulle aree insistono vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica (Fascia di rispetto corsi d'acqua D.Lgs. 42/04) che impongono il rispetto delle normative sovraordinate e l'ottenimento dei relativi nulla osta prima dell'edificazione.

Tutto ciò premesso, si stipula e si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2 - AUTORIZZAZIONE AD ATTUARE IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE _____ CONFORME/IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT

Il Comune di Temù, come sopra rappresentato, autorizza la Ditta Lottizzante ad attuare il Piano di Lottizzazione _____ Conforme/in Variante al Piano delle Regole del PGT secondo quanto indicato negli elaborati approvati ed allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ consistenti in:

– (ELENCARE TAVOLE)

ARTICOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE _____ CONFORMITA'/IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT

L'attuazione del Piano di Lottizzazione _____ Conforme/in Variante del Piano di Governo del Territorio, alle prescrizioni contenute nella presente convenzione e nelle norme di attuazione allegato al Piano di Lottizzazione nonché agli elaborati a firma dell'Arch. _____, costituenti il Piano di Lottizzazione Residenziale _____ Conforme/in Variante al Piano delle Regole del PGT stesso ed approvati con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____;

In sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire potranno essere consentite modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ARTICOLO 4 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso di progetto, che ha determinato anche la dotazione degli standard urbanistici, è _____, nei limiti fissati dalla presente convenzione e dalle tavole dei grafici di progetto.

Il cambio di destinazione, sempre che la nuova destinazione sia ammessa dalle norme dello strumento urbanistico generale al momento della variazione, è soggetto a modifica delle previsioni del piano attuativo ed alla stipula di una nuova convenzione.

ARTICOLO 5 - DURATA E TERMINI LOTTI

1. La convenzione ha validità di **10 (dieci) anni** dalla data odierna.
2. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate e collaudate prima del rilascio del certificato di agibilità dei nuovi edifici. Non è ammessa l'agibilità degli immobili in assenza di infrastrutture primarie funzionanti e collaudate.

ARTICOLO 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione _____ " secondo le previsioni contenute nelle tavole di progetto specifiche ed in conformità al computo metrico-estimativo ed in particolare:

- 1) (ELENCO TAVOLE)

L'importo complessivo dei lavori risultante dal computo metrico-estimativo è di Euro _____ (_____).

ARTICOLO 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

ARTICOLO 8 - DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (se del caso)

Il Lottizzante realizzerà a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria, come dettagliate negli elaborati grafici allegati:

(ELENCO ALLEGATI)

1. **Viabilità:** Adeguamento e allargamento della strada di accesso al lotto mediante formazione di cassonetto stradale, posa di cordoli, binder e tappeto d'usura per una larghezza complessiva di m _____.
2. **Opere di Sostegno:** Realizzazione di muri in cemento armato con rivestimento in pietra locale per la messa in sicurezza e il contenimento del terrapieno stradale. (CITARE OPERE SE DOVUTE)
3. **Sottoservizi: (SE DOVUTI)**
 - Estensione della rete di acquedotto comunale con tubazioni in ghisa/PEAD.
 - Posa di rete fognaria separata (acque nere e meteoriche) con relativi pozzetti di ispezione.
 - Sistema di invarianza idraulica mediante pozzi perdenti calcolati su tempi di ritorno cinquantennali.
4. **Illuminazione:** Installazione di punti luce con lampade a LED conformi alle norme contro l'inquinamento luminoso.

ARTICOLO 9 – CESSIONE DELLE AREE (SE DEL CASO) E MANUTENZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Temù le aree necessarie per l'urbanizzazione primaria, così come individuate nelle tavole allegate al Piano di Lottizzazione, e precisamente:

1. area di mq. _____, da definire con successivo frazionamento, da destinare a _____ (Tavola _____);
2. area di mq. _____, da definire con successivo frazionamento, da destinare a parcheggio di uso pubblico (Tavola _____);
3. area di mq. _____, da definire con successivo frazionamento, da destinare a strade di uso pubblico e marciapiedi (Tavola _____);

per una superficie complessiva ceduta per urbanizzazione primaria pari a mq. _____.

Tutti i lavori di urbanizzazione primaria dovranno essere completati entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula del presente atto, e pertanto entro il .././..... .

La Ditta Lottizzante resterà responsabile delle opere e delle aree fino al collaudo definitivo e alla successiva cessione al Comune, provvedendo nel frattempo alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse. Rimane altresì responsabile di eventuali danni arrecati alle opere a causa dell'usura o del transito dei mezzi di cantiere sino alla consegna finale.

La Ditta Lottizzante si impegna inoltre a cedere al Comune di Temù, a semplice richiesta, le aree e le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione. Il trasferimento della proprietà avverrà mediante stipula di apposito atto notarile, successivamente al collaudo definitivo delle opere. Il Comune si riserva tuttavia la facoltà di richiedere la cessione delle opere già collaudate anche prima della scadenza dei termini previsti dalla presente convenzione. In caso di trasferimento parziale della proprietà, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno trasferiti al Comune limitatamente alle opere e alle aree già acquisite.

ARTICOLO 10 - GARANZIA FINANZIARIA

La Ditta Lottizzante dichiara di avere sottoscritto polizza fidejussoria bancaria per l'importo di Euro _____ (_____) pari all'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire.

La polizza depositata presso il Comune di Temù in data odierna garantisce l'esecuzione a regola d'arte secondo la migliore tecnica di tutte le opere di urbanizzazione. La polizza potrà essere svincolata, anche proporzionalmente, in rapporto alle opere collaudate.

In caso di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, la Ditta Lottizzante autorizza il Comune di Temù a disporre della cauzione nel modo immediato e più ampio; inoltre la Ditta Lottizzante rinuncia espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonera da ogni responsabilità il Comune di Temù per i prelievi che su detta cauzione effettuerà, a qualsiasi titolo, in caso di inadempimento.

Il Comune di Temù si riserva di provvedere direttamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione della Ditta Lottizzante inadempiente ed a spese della medesima. In questo caso il Comune di Temù deve mettere in mora la Ditta Lottizzante con preavviso di almeno novanta giorni.

ARTICOLO 11 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Lottizzante dichiara di accollarsi ogni onere e spesa per l'estendimento delle reti con esonero per il Comune di Temù di ogni contributo o rimborso non espressamente concordato.

ARTICOLO 12 - SCOMPUTO ONERI E MONETIZZAZIONI (se del caso)

1. Le opere di lotizzazione, quantificate in € _____ come da computo metrico allegato, sono ammesse a **scomputo totale** degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Il **Costo di Costruzione** è invece dovuto integralmente e verrà versato al momento del rilascio del Permesso di Costruire.
3. **Monetizzazione Standard:** A fronte di un fabbisogno di aree a standard (53% della SL) pari a mq _____, *il lottizzante cede mq _____* e provvede alla monetizzazione della quota residua pari a mq _____, *versando al Comune la somma di € _____/mq, per un totale di € _____*.

ARTICOLO 13 - TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Ditta Lottizzante si impegna a presentare istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria allegando i progetti esecutivi. La direzione dei lavori dovrà essere assunta da professionista abilitato, iscritto negli appositi albi professionali.
2. Nel corso dei lavori è facoltà del Comune di Temù procedere a collaudazione parziale per ciascuna opera di urbanizzazione da realizzare. In tal senso la Ditta Lottizzante si impegna a comunicare tempestivamente la conclusione di gruppi di opere per il loro collaudo; il Comune di Temù procederà, qualora lo riterrà opportuno, alla nomina del collaudatore in corso d'opera che dovrà completare le operazioni entro trenta giorni dalla nomina.
3. Al termine dei lavori il Comune di Temù procederà, per il collaudo finale delle opere, alla nomina del collaudatore che potrà coincidere con quello nominato in corso d'opera dai Lottizzanti.

ARTICOLO 14 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO

4. Ad ultimazione lavori, il Lottizzante produrrà certificato di collaudo tecnico-amministrativo redatto da professionista abilitato.
5. Solo dopo l'esito favorevole del collaudo, il Comune procederà all'accettazione formale delle opere e delle aree, assumendone da quel momento la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ARTICOLO 15 - ALTRI OBBLIGHI CONVENZIONALI

La Ditta Lottizzante si assume l'onere di richiedere i nulla osta e le autorizzazioni per l'esecuzione di opere anche ai privati che risultassero ancora proprietari dei suoli e dei sottosuoli interessati ancorchè soggetti di fatto all'uso pubblico.

Tutte le aree e gli immobili dei quali è prevista la cessione in favore del Comune di Temù dovranno essere liberi da contratti agrari e/o diritti di prelazione ipotecari.

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate o degli immobili su di esse realizzati, la Ditta Lottizzante si impegna a rendere edotti gli acquirenti degli oneri e degli obblighi assunti con la presente convenzione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai Lottizzanti nell'assunzione degli oneri e degli obblighi citati.

In ogni caso la Ditta Lottizzante rimarrà solidalmente responsabile con l'acquirente per gli eventuali oneri non soddisfatti.

ARTICOLO 16 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della Ditta Lottizzante; in particolare saranno a carico della medesima le spese relative per i frazionamenti, atti notarili, collaudi parziali, collaudo finale, oneri fiscali.

La stesura degli atti, la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale dovranno essere fatti a cura e spese della Ditta Lottizzante.

ARTICOLO 17 - DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si fa esplicito riferimento alle norme di legge ed ai regolamenti in materia.

Si richiamano in particolare la legge 17/8/1942 n. 1150, la legge regionale 11/3/2005 n. 12, la legge 28/1/1977 n. 10, il D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e la legge 28/2/1985 n. 47, nonché tutte le modifiche ed integrazioni alle citate leggi.

Le parti autorizzano il Dott. Gregorini Fabio a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, esonerando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarandosene edotte.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto ai comparenti che lo approvano.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano su fogli per pagine ----- intere e fin qui della ----- viene sottoscritto alle ore --.

Firme delle parti

(Luogo e data)

Il Lottizzante

Il Responsabile del Servizio (Comune)

Il Segretario Comunale (Ufficiale Rogante)