

COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO (PROVINCIA di BRESCIA)

CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA denominato «P.A.r3 – Via Beretta»

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____

Avviso di avvenuta approvazione pubblicato sul BURL n. ____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

Tra il Comune di Civate Camuno ed i proprietari dei terreni inclusi nel Piano Attuativo denominato P.A.r3 – Via Beretta di iniziativa privata;

A) il COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO, rappresentato dal sig. _____ nato a _____ il _____, nella qualità di responsabile dell'ufficio tecnico comunale e rappresentante del comune di Civate Camuno, C.F. 00895540177 - P.IVA 00586120982 domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, autorizzato con Atto del _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune"; dall'altra parte:

B) i lottizzanti proprietari delle aree inserite nel piano di lottizzazione denominato "P.A.r3" Via Beretta di seguito elencati :

_____	nato	a il	CF
_____	nato	a il	CF

residenti in _____ (BS), Via _____, in qualità di titolari della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Civate Camuno (provincia di Brescia), di cui ai seguenti mappali :

10925 SEMIN ARBOR cl. 1 di 7 are 48 ca - R.D.Euro:3,67 R.A. Euro: 1,93
10926 SEMIN ARBOR cl. 1 di 1 are 20 ca - R.D.Euro:0,59 R.A. Euro: 0,31
10927 SEMIN ARBOR cl. 1 di 0 are 15 ca R.D.Euro:0,07 R.A. Euro: 0,04
10928 SEMIN ARBOR cl. 1 di 1 are 72 ca R.D.Euro:0,84 R.A. Euro: 0,44
10938 SEMIN ARBOR cl. 1 di 5 are 50 ca R.D.Euro:2,70 R.A. Euro: 1,42
10939 SEMIN ARBOR cl. 1 di 3 are 15 ca R.D.Euro:1,55 R.A. Euro: 0,81
10940 SEMIN ARBOR cl. 1 di 0 are 40 ca R.D.Euro:0,20 R.A. Euro: 0,10
10941 SEMIN ARBOR cl. 1 di 0 are 50 ca R.D.Euro:0,25 R.A. Euro: 0,13
insistenti sul foglio n. 105 N.C.T.R superficie complessiva mq. 2010,00

_____	nato	a il	CF
-------	------	------	----

residenti in _____ (BS), Via _____, in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Civate Camuno (provincia di Brescia), di cui ai seguenti mappali :

10934 SEMIN ARBOR cl. 1 di 2 are 00 ca R.D.Euro:0,98 R.A. Euro: 0,52
10935 SEMIN ARBOR cl. 1 di 2 are 50 ca R.D.Euro:1,23 R.A. Euro: 0,65
10936 SEMIN ARBOR cl. 1 di 2 are 20 ca R.D.Euro:1,08 R.A. Euro: 0,57
insistenti sul foglio n. 105 N.C.T.R superficie complessiva mq. 755,00

_____	nato	a il	CF
-------	------	------	----

residenti in _____ (BS), Via _____, in qualità di titolari della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Civate Camuno (provincia di Brescia), di cui ai seguenti mappali :

10930 SEMINATIVO cl. 1 di 3 are 06 ca R.D.Euro:1,34 R.A. Euro: 0,95

10931 SEMINATIVO cl. 1 di 2 are 44 ca R.D.Euro:1,07 R.A. Euro: 0,76

10932 SEMINATIVO cl. 1 di 1 are 35 ca R.D.Euro:0,59 R.A. Euro: 0,42

insistenti sul foglio n. 105 N.C.T.R superficie complessiva mq. 770,00

Detti comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io ufficiale rogante sono certo, rinunciano espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'Ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e le personalità indicate alle lettera B) saranno indicate come "Lottizzanti" o "Attuatori".

PREMESSO

- che i sopraindicati intervenuti proprietari possiedono la piena proprietà delle aree catastali interessate;
- che i terreni di proprietà dei lottizzanti di cui alla presente convenzione rientranti nell'ambito residenziale denominato nel "P.A.r3" a seguito di Variante puntuale n.2/2018 hanno una superficie catastale di mq. 3103,00 come di seguito riepilogati :

10925 SEMIN ARBOR cl. 1 di 7 are 48 ca - R.D.Euro:3,67 R.A. Euro: 1,93

10926 SEMIN ARBOR cl. 1 di 1 are 20 ca - R.D.Euro:0,59 R.A. Euro: 0,31

10927 SEMIN ARBOR cl. 1 di 0 are 15 ca R.D.Euro:0,07 R.A. Euro: 0,04

10938 SEMIN ARBOR cl. 1 di 5 are 50 ca R.D.Euro:2,70 R.A. Euro: 1,42

10939 SEMIN ARBOR cl. 1 di 3 are 15 ca R.D.Euro:1,55 R.A. Euro: 0,81

10934 SEMIN ARBOR cl. 1 di 2 are 00 ca R.D.Euro:0,98 R.A. Euro: 0,52

10935 SEMIN ARBOR cl. 1 di 2 are 50 ca R.D.Euro:1,23 R.A. Euro: 0,65

10936 SEMIN ARBOR cl. 1 di 2 are 20 ca R.D.Euro:1,08 R.A. Euro: 0,57

10930 SEMINATIVO cl. 1 di 3 are 06 ca R.D.Euro:1,34 R.A. Euro: 0,95

10931 SEMINATIVO cl. 1 di 2 are 44 ca R.D.Euro:1,07 R.A. Euro: 0,76

10932 SEMINATIVO cl. 1 di 1 are 35 ca R.D.Euro:0,59 R.A. Euro: 0,42

- che i lottizzanti sono inoltre proprietari dei terreni limitrofi al Piano Attuativo oggetto della presente convenzione inseriti nel vigente PGT in zona "ambito di rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato" con evidenziato al loro interno la viabilità da eseguirsi aventi una superficie catastale di mq. 104,00 come di seguito riepilogati :

10928 SEMIN ARBOR cl. 1 di 1 are 72 ca R.D.Euro:0,84 R.A. Euro: 0,44

10940 SEMIN ARBOR cl. 1 di 0 are 40 ca R.D.Euro:0,20 R.A. Euro: 0,10

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 28.06.2019 e la conseguente pubblicazione del relativo avviso sul BURL della Regione Lombardia n. 46 del 13.11.2019 era efficace la Variante Urbanistica del "P.A.r3" avente i seguenti parametri urbanistici :

St Superficie Territoriale	It Indice Territoriale	Ab abitanti	Slp Superficie Lorda Pavimento	V1 Minimo 10mq/ab	P1 Minimo 10mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	Strade individuate	Sf Superficie Fondiarie
3105,00	0,33	20,40	1.020,00	204,00	306,00	24,07	369,60	408,60	2.186,40
Altre Cessioni esterne all'ambito						43,60	85,42	507,00	

- che i lottizzanti intendono procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione finalizzate all'esecuzione dell'ambito di trasformazione mediante Piano Attuativo così come previsto dalle attuali norme urbanistiche.

- che ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 e smi i lottizzanti devono realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo oltre alla cessione al Comune delle aree standard.
- che le norme di attuazione dell'ambito così come approvato dal consiglio comunale prevedono:

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda. L'area si colloca in posizione marginale all'edificato consolidato e ad una distanza di m 30 dal margine della sede stradale della Strada Statale n.42 del Tonale e della Mendola. In ragione della collocazione dell'AdT si prescrive la realizzazione nelle aree di pertinenza dei fabbricati che si affacciano sulla SS42 di una fascia verde di mitigazione del rumore determinato dall'infrastruttura stradale: nello specifico in sede di attuazione del Par deve essere redatto specifico progetto mitigativo di queste aree a fronte anche della valenza ecologica delle stesse (ricostruzione ecologica diffusa – PTCP). L'urbanizzazione prevede una strada di attraversamento dell'ambito che collega via Beretta con la sottostrada di collegamento alla via IV Novembre (via Cuche). Il disegno urbanistico dell'area prevede la realizzazione e cessione di aree per V1-P1 e strade sia interne che esterne all'ambito; le quote di monetizzazione di V1 sono assolute da tali cessioni e realizzazioni. Le aree a parcheggio pubblico devono essere allestite con alberi e arbusti di specie esclusivamente autoctone e, ove tecnicamente possibile, pavimentate con elementi drenanti (erbablock, ghiaio, terre stabilizzate ecc.) per evitarne la completa impermeabilizzazione. (vedi progetto allegato) Si prescrive inoltre che al fine di valutare l'impatto delle opere in progetto anche su strutture e depositi di interesse archeologico, siano eseguiti accertamenti preventivi. Tali indagini, dirette dall'Ufficio competente della Soprintendenza, dovranno essere effettuate da Ditta/Professionista specializzati in ricerche archeologiche. Il parere della Soprintendenza dovrà essere allegato alla presentazione del progetto delle Opere di Urbanizzazione Primaria.

H max :8,50 m V max :3.060,00 mc

- che sull'area è necessario ottenere preliminarmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione l'autorizzazione all'esecuzione delle opere di scavo e movimento terra, essendo l'area in possibile rischio archeologico e pertanto dovrà contattata la Soprintendenza Archeologica di Brescia, per valutare la necessità di effettuare verifiche specialistiche nell'area di intervento;
- che i lottizzanti con la presente convenzione si impegnano a realizzare anche le opere di urbanizzazione fuori comparto e consistenti principalmente nella strada che collegherà la lottizzazione medesima con la via IV Novembre (via Cuche) da eseguirsi sotto il cavalcavia della S.S.42 alle progressive km 84+600 e km 84+700 così come concesso dall'ANAS con autorizzazione n. 70000100238346 di cui al protocollo comunale n. 4849 del 31.10.2019 con le prescrizioni in esso contenute e con l'obbligo di realizzare le opere entro un anno dalla data di ricevimento della medesima e pertanto entro il 31.10.2020.
- che l'area risulta inserita nel vigente Regolamento Urbanistico in zona edificabile a destinazione residenziale denominata "P.A.r3 Via Beretta" la cui scheda-norma viene di seguito riepilogata per i dati urbanistici e dimensionali :

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	3.105,00
	Superficie fondiaria	mq	2.186,40
	Abitanti teorici	n.	20,40
	Superficie lorda pavimento	mq	1.020,00
Aree urbanizzazione primaria a scomputo oneri	V1 minimo	mq	204,00
	P1 minimo	mq	306,00
	Strade	mq	408,6

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO
LE PARTI STIPULANO E CONVENGONO QUANTO A SEGUIRE

Articolo 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 - OGGETTO, DURATA DELLA CONVENZIONE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e i lottizzanti in ordine alla cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3.

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Urbanistico è di 10 anni.

Articolo 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.G.T. vigente al suo documento di Piano, alla Vas, delle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni degli elaborati allegati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Tavola 0 - Rilievo fotografico;
- Tavola 1 - estratto mappa – estratto PGT – estratto aerofotogrammetrico – comparto piano attuativo
- Tavola 2 – planimetria area soggette ad urbanizzazione primaria – planimetria lotti
- Tavola 3 – sottoservizi (fognatura, acquedotto, gas metano) scala 1:500;
- Tavola 4 – sottoservizi (Enel/telecom) particolari costruttivi;
- Relazione tecnico Illustrativa;
- Computo metrico di massima;
- Schema di convenzione;
-

Articolo 4 - AREE STANDARDS

I lottizzanti, in relazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Governo del Territorio, e in relazione a quanto disposto dall'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 si impegna a dare attuazione all'ambito di trasformazione con destinazione residenziale denominato " P.A.r. 3 Via Beretta" realizzando a scomputo oneri le opere di urbanizzazione primarie consistenti in:

- Parcheggi della superficie complessiva di mq. 371,16 (da P.G.T. previsti mq. 306,00)
- Verde pubblico di mq. 24,80 (da P.G.T. previsti mq. 204,00)
- Strada mq. 410,00 (da P.G.T. previsti mq. 408,60)

per un totale di aree standards realizzate pari a mq. 395,96, minore di mq. 510,00 richiesti nel PGT.

L'Attuatore si impegna in alternativa al versamento della somma dovuta per la monetizzazione delle aree standard non cedute (importo pari a mq. 114,04 x € 42,00 = € 4.789,68) alla realizzazione delle opere extra comparto consistenti principalmente nella strada che collegherà la lottizzazione medesima con la via IV Novembre (via Cuche) da eseguirsi sotto il cavalcavia della S.S.42 alle progressive km 84+600 e km 84+700 così come autorizzato dall'ANAS con autorizzazione n. 70000100238346 di cui al protocollo comunale n. 4849 del 31.10.2019 con le prescrizioni in esso contenute e con l'obbligo di realizzare le opere entro un anno dalla data di ricevimento della medesima e pertanto entro il 31.10.2020 oltre alle opere minori relative alla realizzazione dei parcheggi e del verde pubblico così come evidenziato graficamente nella Tavola 2.

La realizzazione di tali opere fuori comparto assolverà a tutti gli obblighi di versamento a carico dei lotti edificabili con esclusione del solo costo di costruzione che dovrà essere versato al momento della realizzazione di ogni singolo edificio.

La realizzazione del suddetto tratto di strada come sopra definito, è da intendersi per l'Attuatore quale "obbligazione di risultato" nel senso che è tenuto alla sua realizzazione completa e funzionale secondo le voci indicate nel computo allegato alla presente, a prescindere dai costi di sua realizzazione; nulla sarà dovuto pertanto dal Comune in restituzione od in aggiunta allo scomputo/monetizzazioni, in caso di costi maggiori rispetto a quelli preventivati.

L'importo delle opere a carico dei lottizzanti sia interne che extra Piano Attuativo sono pari ad € 140.580,64 come definito nel computo metrico estimativo oltre IVA, spese tecniche ecc. pari ad € 170.764,80 e sarà scomputato fino a concorrenza dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per gli interventi di nuova edificazione da svilupparsi entro l'ambito residenziale di proprietà nel momento dell'edificazione.

Articolo 5 - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTI

I titoli abilitativi verranno rilasciati previa determinazione dei contributi concessori con applicazione delle tabelle e parametri vigenti alla data del rilascio del singolo titolo abilitativo, salvo quanto previsto in relazione alle opere eseguite direttamente dai Lottizzanti, così come definite negli articoli successivi.

I Lottizzanti ed il Comune danno atto che alla data di stipula della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti non verranno corrisposti, perché verranno realizzate opere a scomputo oneri per un importo superiore a quanto dovuto come evidenziato dal relativo computo metrico estimativo. L'obbligazione è da intendersi "di risultato" pertanto l'attuatore non potrà vantare alcun altro scomputo e credito nei confronti dell'amministrazione qualora le opere realizzate a scomputo oneri dovessero risultare superiori ai costi preventivati nel computo.

All'atto di collaudo saranno comunque effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, l'operatore verserà quanto dovuto a congruaggio, prima dell'approvazione del collaudo stesso; ove viceversa risulti superiore nulla sarà dovuto da parte del Comune.

Articolo 6 - REALIZZAZIONE OPERE

I Lottizzanti, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture e dei servizi nella consistenza evidenziata nelle relative tavole costituenti il piano e come risultano dal seguente elenco:

- Parcheggio (da cedere gratuitamente al Comune)
- Area verde (da cedere gratuitamente al Comune)
- Viabilità interna ed esterna extra comparto (da cedere gratuitamente al Comune)
- Realizzazione infrastrutture di rete (da cedere gratuitamente al Comune rete metano esclusa):
 - Fognatura acque bianche e nere;
 - Impianto d'illuminazione pubblica;
 - Rete acquedotto;
 - Rete telecom.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, le quali risultano descritte ed evidenziate nelle Tavole grafiche sopra elencate dovranno essere realizzate entro il termine di validità della presente convenzione.

Relativamente alla strada che collegherà la lottizzazione con la via IV Novembre (via Cuچه) da eseguirsi sotto il cavalcavia della S.S.42 alle progressive km 84+600 e km 84+700 così come concesso dall'ANAS con autorizzazione n. 70000100238346 di cui al protocollo comunale n. 4849 del 31.10.2019 i lottizzanti si impegnano all'esecuzione ed al completamento delle suddette opere entro il 31.10.2020.

La realizzazione dei sottoservizi afferenti il servizio idrico integrato (acquedotto e fognatura) dovrà seguire le eventuali indicazioni contenute nel parere preventivo di fattibilità necessariamente da ottenere e produrre contestualmente alla presentazione delle pratiche per la legittimazione edilizia delle stesse.

Le eventuali modifiche da apportare in virtù del predetto parere non dovranno essere oggetto di variante al piano ma unicamente e se necessario di adeguamento all'importo fideiussorio qualora le stesse comportino maggiori oneri.

Il rilascio dei permessi di costruire per i singoli edifici è subordinato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, salvo le opere di finitura (tappeto di usura delle strade realizzate) che potrebbero essere danneggiate dai lavori sui lotti.

Il permesso di agibilità degli edifici è subordinato alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere collaudate da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale a spese dei lottizzanti.

Le spese di frazionamento e di atto notarile sono a carico della Lottizzanti.

In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro il termine di validità della Convenzione.

In fase esecutiva potranno essere ammesse, senza che si debba procedere ad approvazione di nuova variante del P.A., modifiche ed adeguamenti nel rispetto del comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/05, che non varino la superficie complessiva prevista, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non modifichino le destinazioni d'uso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

In particolare potrà essere variata la dislocazione dei parcheggi, purché tale nuova opera venga concordata ed accettata dall'Amministrazione Comunale e non venga diminuita la superficie a standards.

Articolo 7 – CESSIONE DELLE AREE

I Lottizzanti cedono contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione al Comune di Civate Camuno le aree destinate a verde, parcheggi e strade sia all'interno che all'esterno del comparto come di seguito riepilogate :

10926 SEMIN ARBOR cl. 1 di 1 are 20 ca - R.D.Euro:0,59 R.A. Euro: 0,31

10927 SEMIN ARBOR cl. 1 di 0 are 15 ca R.D.Euro:0,07 R.A. Euro: 0,04

10928 SEMIN ARBOR cl. 1 di 1 are 72 ca R.D.Euro:0,84 R.A. Euro: 0,44

10939 SEMIN ARBOR cl. 1 di 3 are 15 ca R.D.Euro:1,55 R.A. Euro: 0,81

10940 SEMIN ARBOR cl. 1 di 0 are 40 ca R.D.Euro:0,20 R.A. Euro: 0,10

10936 SEMIN ARBOR cl. 1 di 2 are 20 ca R.D.Euro:1,08 R.A. Euro: 0,57

10932 SEMINATIVO cl. 1 di 1 are 35 ca R.D.Euro:0,59 R.A. Euro: 0,42

insistenti sul foglio n. 105 N.C.T.R superficie complessiva mq. 1017,00

Resta inteso che la responsabilità e la manutenzione ordinaria e straordinaria su dette aree rimane in carico ai lottizzati fino al collaudo delle opere di urbanizzazione e alla contestuale presa in carico delle medesime da parte dell'amministrazione.

Articolo 8 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La convenzione avrà durata pari a 10 anni dalla data di stipula.

Non sarà possibile rilasciare l'agibilità degli edifici se non si saranno realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione sia interne che extra comparto.

Articolo 9 - DECORO DEI LUOGHI

Tutte le aree dei lotti edificabili incluse nel piano che resteranno momentaneamente inedificate, dovranno essere mantenute decorosamente con adeguata manutenzione e con adeguato taglio di erba e/o coltivate e prive di deposito di materiali di qualsiasi genere salvo preventiva autorizzazione del Comune di Civate Camuno.

Per eventuali inadempienze verrà applicata una sanzione pari all'importo necessario alla rimessa in pristino dell'area.

Articolo 10 - COSTITUZIONE GARANZIE E ALIENAZIONI AREE

I Lottizzanti, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ha costituito e consegnato in sede di stipula, fidejussione di **€ 170.464,80** a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria consistenti in polizza/polizze fideiussorie c.d. "a prima richiesta", con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciate da Istituto bancario o od istituto assicurativo di primario ordine iscritte nell'elenco speciale delle attività autorizzate all'esercizio ex art. 107 del Testo Unico Bancario – D.Lgs. 385/1993 e smi.

Tali cauzioni devono recare la clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I Lottizzanti potrà richiedere la restituzione delle polizze fideiussorie separatamente in ragione dell'avvenuto adempimento delle obbligazioni convenute e dopo che sia stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Lottizzanti autorizza il Comune a disporre delle cauzioni stesse nel modo più ampio possibile e senza vincolo di destinazione, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovesse effettuare.

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 generale o particolare evidenziato ai commi precedenti.

L'eventuale modifica dell'istituto fideiussore potrà avvenire solo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Potrà costituire legittimo motivo di escussione fideiussoria il subentro a qualsiasi titolo nelle obbligazioni sancite dalla convenzione di altro soggetto giuridico diverso dai soggetti lottizzanti qualora in capo al nuovo soggetto subentrante non venissero ripristinate le garanzie nella misura ed alle condizioni sancite dal presente articolo.

Del pari costituirà valido motivo di escussione fideiussoria la circostanza in cui il soggetto subentrato non notifichi l'atto di alienazione delle aree nel termine di 30 giorni dalla stipula, nonché qualora il soggetto subentrante non presenti entro 15 giorni dalla richiesta comunale e comunque entro 45 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento di proprietà, nuova polizza fideiussoria a se intestata con le caratteristiche in precedenza evidenziate, a garanzia e concorrenza degli obblighi di sua spettanza.

La garanzia fideiussoria potrà essere ridotta con determinazione del responsabile del settore tecnico su richiesta del soggetto attuatore in rapporto alle opere realizzate e collaudate, anche provvisoriamente in corso d'opera, previa produzione da parte della direzione lavori del S.A.L., quando il Comune di Civate Camuno ne abbia accertato la regolare esecuzione, salvo per l'importo del 30% calcolato sul complessivo obbligo oggetto della fideiussione, che verrà svincolato a collaudo finale.

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 Soggetto Attuatore è obbligato in solido con i suoi fideiussori.

Saranno trascritte nella polizza fideiussoria le clausole prescritte nel successivo comma.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, e per gli inadempimenti ed errori di progettazione o esecuzione che possano arrecare qualsiasi pregiudizio e danno materiale, patrimoniale al Comune.

Il Soggetto Attuatore s' impegna in caso di trasferimento anche parziale della proprietà a qualsiasi titolo, ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti, idonee clausole in cui viene manifestata la piena conoscenza delle parti che la stipula degli stessi atti comporta, in ragione delle proprie quote, subentro nelle obbligazioni ed oneri scaturenti dal presente patto convenzionale, allegandone eventualmente copia della convenzione, della quale dovrà essere fatto riferimento nell'atto di acquisto o cessione a qualsiasi titolo oppure dichiarazione che le obbligazioni sancite nel presente atto rimangono in capo agli originari lottizzanti sino al loro completo adempimento.

Gli atti di alienazione citati al punto precedente dovranno essere notificati a cura del subentrato, entro 30 giorni dalla stipula al Comune di Civate Camuno, il quale provvederà a richiedere alle parti subentranti apposite garanzie per l'adempimento delle obbligazioni di spettanza.

Le parti subentrate resteranno tuttavia obbligate in solido con i nuovi proprietari al rispetto di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, salvo espressa dichiarazione di svincolo da parte del Comune di Civate Camuno da rilasciarsi previa produzione da parte del nuovo soggetto attuatore delle apposite garanzie precedentemente citate.

Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni oltre a casi precedentemente espliciti, nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro la scadenza della convenzione, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore edilizio; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificate dal collaudatore incaricato;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'operatore edilizio all'invito a provvedere da parte del Responsabile dell'ufficio tecnico comunale per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal collaudatore incaricato;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo all'operatore edilizio dalla convenzione soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificate dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale o da professionista all'uopo incaricato.

d) mancata realizzazione entro il 31.10.2020 della strada che collegherà la lottizzazione con la via IV Novembre (via Cuche) da eseguirsi sotto il cavalcavia della S.S.42 alle progressive km 84+600 e km 84+700 così come concesso dall'ANAS con autorizzazione n. 70000100238346 di cui al protocollo comunale n. 4849 del 31.10.2019.

Con la presente convenzione urbanistica i lottizzanti autorizzano fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree dei lottizzanti non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

Articolo 11 – COLLAUDO

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità dei lottizzanti.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere collaudate da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale a spese dei lottizzanti.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

Entro 6 mesi dalla data di presentazione al protocollo comunale della dichiarazione di fine lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile dell'ufficio tecnico, per l'approvazione da parte del Comune.

I lottizzanti si impegnano espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo.

L'operatore edilizio è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia fideiussoria presentata a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Articolo 12 - SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE

Tutte le spese tecniche e generali, imposte e tasse inerenti, relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione saranno a totale carico dei lottizzanti in solido tra loro che si obbligano a consegnare al Comune, entro 30 giorni dalla trascrizione della presente convenzione, una copia autentica del presente atto, corredata della relativa nota di trascrizione, nonché la ricevuta attestante la presentazione della domanda di voltura delle aree cedute al Comune.

Sono, altresì, a carico dei lottizzanti le spese inerenti il collaudo.

Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine di sei mesi dalla esecutività della delibera di Giunta Comunale di approvazione del Piano, si ritiene decaduto il piano di che trattasi, fatte salve documentate cause non dipendenti dalla volontà dei "Lottizzanti".

In tal caso il Sindaco, sentita la Giunta Comunale, potrà concedere proroga per il suddetto termine, per una sola volta e per un periodo non superiore a 6 mesi.

Articolo 13 – CONTROVERSIE

E' devoluta, ai sensi dell'art. 7 della Legge 21 luglio 2000, n° 205, alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia ogni controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione

della presente convenzione. In caso di rifiuto opposto dalle altre parti contraenti a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, il Comune si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

Articolo 14 - RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e regolamenti, sia generali che comunali in vigore.

Si danno atto le parti che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni di carattere catastale, tecnico, patrimoniale finalizzate alla miglior traduzione in atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati grafici.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Comune di Civate Camuno

I Lottizzanti :

Sig. _____

Sig. _____

Sig. _____

Sig. _____

Sig. _____

Sig. _____
