

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO AT14

L'anno duemiladiciannove, il giorno..... nel mese di..... nella Sede Comunale di Angolo Terme, davanti a me Dott.ssa Laura Cortesi Segretario Comunale rogante, sono personalmente comparsi i Signori:

geom. **COMINELLI ALESSANDRA**, nata a Darfo Boario Terme (BS) il 19/06/1972, domiciliata per la carica in Angolo Terme (BS) in Via Regina Elena n.53, che interviene **in qualità di responsabile dell'Area Servizi Ambiente e Territorio e rappresentante del "Comune Di Angolo Terme"** Ente pubblico territoriale con sede in Via Regina Elena n. 53, Codice Istat Comune 017006 (Provincia di Brescia), munito dei necessari poteri in forza del decreto di nomina a responsabile dell'Area Servizi Ambiente e Territorio n. 4/2014 del 23/06/2014;

sig. **GAIONI MARCO** nato a Lovere (Bg) il 19/10/1984 cod.fisc.GNAMRC84R19E704E, residente in Angolo Terme, Viale Terme n.20, che interviene **in qualità soggetto Attuatore e proprietario dei mappali 4242 – 4245 – 4246;**

sig.a **GAIONI BARBARA** nata a Angolo Terme (Bs) il 28/03/1971 cod.fisc.GNABBR71C68A293M, residente in Angolo Terme , via Baccoli n.8L, che interviene **in qualità di soggetto Attuatore e proprietario dei mappali 4240 – 4243 – 4244;**

detti componenti, della cui identità personale io sono certo;

PREMESSO

1. che nel seguito del documento i sigg. **GAIONI MARCO e GAIONI BARBARA saranno denominati "soggetti Attuatori"**;
2. che il comune di Angolo Terme è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con delibera del C.C. n. 39 del 07 ottobre 2009, e approvato con delibera del Commissario Prefettizio assunti i poteri del Consiglio Comunale n. 2 del 26 marzo 2010 e successiva variante adottata con delibera del C.C. n. 39 del 29 dicembre 2018, e approvata con delibera del Commissario Prefettizio assunti i poteri del Consiglio Comunale n. 12 del 23 marzo 2019;
3. che il **soggetto Attuatore sig. GAIONI MARCO è proprietario dell'area contraddistinta al Catasto terreni Sezione Angolo Fg. 12 mappali 4242 – 4245 – 4246;**

3. **che il soggetto Attuatore sig.a GAIONI BARBARA è proprietario dell'area contraddistinta al Catasto terreni Sezione Angolo Fg. 12 mappali 4240 – 4243 – 4244;**
4. che le sopra elencate proprietà sono tali in forza dei seguenti titoli di proprietà:
- Atto del notaio dott. Paola Ghidoni di repertorio n. 71505/14911 del 18/08/2011, registrato a Brescia il 08/09/2011;
 - Atto del notaio dott. Paola Ghidoni di repertorio n. 65979/11486 del 18/04/2006, registrato a Breno il 20/04/2006;
5. **che le aree sopra descritte risultano classificate, secondo il vigente P.G.T., in zona "Ambito di Trasformazione" AT14 in via Salvo d'Acquisto destinazione residenziale; si dà atto che il piano attuativo AT14 è realizzato a stralci funzionali.**

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto come parte integrante e sostanziale della presente convenzione, **le parti**, come sopra costituite, **convengono e stipulano** quanto segue:

Art.1 – Obbligo generale

I soggetti Attuatori s'impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per essi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi e certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

Art.2 – Disposizioni preliminari

Gli impegni assunti con la presente convenzione hanno natura ed effetti reali.

I soggetti Attuatori con la presente si obbligano ad assolvere agli obblighi derivanti dal presente convenzionamento in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; intendendo pertanto che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

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

Art.3 – Attuazione

I soggetti Attuatori, o aventi causa, al fine di procedere con l'attività edificatoria negli ambiti residenziali di loro proprietà, si obbligano ad assolvere gli obblighi derivanti dalle prescrizioni del vigente PGT in conformità alla presente convenzione.

L'assenso edificatorio s'intende pertanto subordinato alla realizzazione delle opere e degli altri oneri scaturenti

dalla presente pattuizione.

In caso di mancata realizzazione non potrà essere rilasciata o consolidarsi per silenzio assenso, la segnalazione certificata di agibilità per gli edifici residenziali oggetto di permesso di costruire; la presentazione della stessa al protocollo comunale anche in assenza di esplicito diniego è da considerarsi, senza ulteriori comunicazioni od atti di diffida, rigettata d'ufficio e quindi priva di valenza giuridica.

Art.4 – Contenuto obbligazioni, realizzazione e monetizzazione

I soggetti Attuatori, in relazione a quanto previsto nelle N.T.A. del Documento di Piano del vigente P.G.T., si impegnano a **cedere una porzione delle aree di proprietà costituite da una fascia parallela a confine con la strada comunale denominata “Via Salvo d’Acquisto” avente superficie pari a 74.2mq**, come opere a standard di urbanizzazione primaria funzionali all’attuazione urbanistica del predetto lotto ed il cui dettaglio viene identificato nel computo metrico estimativo e nell’elaborato grafico allegati per farne parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Sulle suddette aree cedute l’attuatore si impegna a **realizzare nr.5 parcheggi pubblici** meglio evidenziati nell’elaborato grafico.

L’importo delle opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi pubblici, a carico dei soggetti Attuatori, dell’area identificata nel vigente PGT come AT14, definito nel computo metrico estimativo allegato, ammonta ad un importo pari ad €18.447,34 suddivisi tra i soggetti Attuatori.

La monetizzazione delle aree, a carico dei soggetti Attuatori, per servizi corrispondenti con l’utilità economica per effetto della mancata cessione delle aree, è stabilita secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi art.31 e Piano delle Regole art.70 e ammonta ad un importo pari ad €20.590 suddivisi tra i soggetti Attuatori.

I parametri sono stati stabiliti sulla base del rilievo topografico dell’area e dei parametri edificatori assegnati.

Rimangono a carico dell’Amministrazione Comunale le residuali opere di finitura costituite dalla sistemazione del verde tipo messa a dimora di piante o cespugli e dall’implemento e/o sostituzione dei pali della luce a tecnologia led necessari all’illuminazione del parcheggio e della via pubblica.

Si ribadisce che è a carico dei soggetti Attuatori la realizzazione dei parcheggi su area provinciale e area parziale dell’AT14, come da elaborato grafico allegato e secondo computo metrico estimativo allegato; mentre è a carico dell’Amministrazione Comunale la richiesta di autorizzazione ai lavori per l’area identificata su suolo provinciale.

Saranno a carico del Comune di Angolo Terme eventuali lavori di manutenzione ordinaria sulle aree di cui sopra assoggettate ad uso pubblico. I soggetti Attuatori si ritengono esclusi da lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e da ogni responsabilità successivamente al collaudo e cessione dell’area all’Amministrazione Comunale.

La realizzazione dei parcheggi e strada come sopra definiti, è da intendersi per i soggetti Attuatori quale “obbligazione di risultato” nel senso che sono tenuti alla sua realizzazione completa e funzionale secondo le voci indicate nel computo metrico estimativo 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.

I soggetti Attuatori inoltre autorizzano l'Amministrazione Comunale ad utilizzare gli elaborati allegati alla presente convenzione al fine di poterli utilizzare come modello nelle future convenzioni riguardanti lotti di altre proprietà all'interno del medesimo comparto.

Art.5 – Scomputo oneri di urbanizzazione

L'importo delle opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi pubblici a carico dell'area identificata nel vigente PGT come AT14 (come definito nell'art.4) **sarà scomputato, fino a concorrenza, dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per gli interventi di nuova edificazione** da svilupparsi entro l'ambito residenziale di proprietà nel momento dell'edificazione, quantificati in base alle tariffe vigenti, **in un massimo di €18.447,34 così suddivisi tra i soggetti Attuatori: sig. GAIONI MARCO €10.299,50; sig.a GAIONI BARBARA €8.127,84.**

Art.6 – Validità della convenzione

Si dà atto che **la presente convenzione contenente obblighi e facoltà per l'edificazione del comparto di riferimento e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria avrà una durata pari a 10 anni dalla data di stipula** al termine della quale, riscontrato l'adempimento di tutti gli obblighi, varranno le norme di riferimento dell'area in cui è inserito il lotto.

Art.7 – Modalità e termini per l'esecuzione delle opere e del convenzionamento

I soggetti Attuatori si impegnano a iniziare le opere sopra descritte entro un anno dalla stipula della presente convenzione ed ad ultimare entro il termine ultimo concesso dalla normativa vigente per l'ultimazione dei lavori a seguito del rilascio del permesso di costruire o permesso equipollente (3 anni dalla presentazione presso il protocollo comunale dell'inizio lavori).

Le aree indicate nei precedenti commi del presente articolo saranno messe a disposizione nello stato di diritto e di fatto risultante dalla loro trasformazione finalizzata alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione previste. L'utilizzo di dette aree è, in ogni caso, subordinato al collaudo tecnico/amministrativo da parte del responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Il collaudo dovrà avvenire entro un mese dalla data di fine lavori. In assenza di quest'ultimo non potrà svincolarsi la polizza fideiussoria/cauzione prodotta a garanzia delle opere e del pari non potrà essere rilasciata l'agibilità degli immobili residenziali.

Art.8 – Oneri concessori e valore monetizzazioni standard urbanistici non reperiti.

I soggetti Attuatori s'impegnano al pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri concessori di cui all'art. 16 del D.P.R. 6.6.2011 n. 380 e art. 43, 44, 48 della L. R. n. 12/05 in conformità ai criteri vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire al netto delle opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria

e secondaria di potenziale sviluppo edificatorio del lotto di proprietà che verranno pertanto compensati.

Art.9 – Garanzie fideiussorie

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli **il soggetto attuatore sig. GAIONI MARCO all'atto della stipulazione della presente convenzione, consegna al Comune di Angolo Terme una fidejussione bancaria od assicurativa** di primario ordine di cui all'art. 107 del T.U.B. (Decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 e smi) a tempo indeterminato e senza obbligo di preventiva escussione (od in alternativa provvedono a versare un deposito cauzionale presso la tesoreria comunale) **pari all'importo delle opere da realizzare per la parte pubblica aumentato del 10% a corrispettivo dell'iva di legge dovuta, per un totale di €18.447,34 + 10% = €20.292,07** (importo da garantire) oppure produce attestazione di versamento di un deposito cauzionale di pari importo presso la tesoreria comunale.

Nel titolo fideiussorio dovrà esser indicato chiaramente che l'importo garantito sarà svincolabile unicamente previa autorizzazione del soggetto garantito.

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

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

L'importo della garanzia, che è prestato a tempo indeterminato, sarà restituito al completamento delle opere convenzionate previo collaudo delle opere. In caso di riscontrato inadempimento delle obbligazioni summenzionate supportato da apposita relazione del collaudatore come precedentemente individuato, i soggetti Attuatori verranno invitati a provvedere entro un termine non inferiore a 30 gg decorso il quale si procederà, in caso di perdurante inadempimento, all'escussione della fidejussione o all'incameramento della cauzione senza ulteriore avvertimento.

Art.10 – Mancato rispetto degli obblighi convenzionali

Per l'ipotesi d'inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i soggetti Attuatori autorizzano il comune di Angolo Terme a disporre dell'intero importo della fideiussione o della cauzione nel modo più ampio, rinunciando espressamente ad ogni opposizione giudiziale o extragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà effettuare.

Art.11 – Realizzazione interventi e disciplina planivolumetrica

Dopo la registrazione della convenzione i soggetti Attuatori possono perfezionare la pratica per ottenere i permessi di costruire sull'AT14 per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, con particolare riguardo alle norme tecniche di attuazione di quest'ultimo.

Art.12 – Spese e trattamento fiscale

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico dei soggetti Attuatori, incluse le spese legali, notarili e relative ad eventuale frazionamento delle aree. All'uopo è richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 29 giugno 1943 n. 666 oltre all'applicazione di altri ed eventuali benefici più favorevoli, con speciale riferimento all'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, la registrazione a tassa fissa.

Le spese di stipula e registrazione della presente convenzione sono a carico dei soggetti Attuatori; gli stessi soggetti sono tenuti altresì al pagamento di ogni altro onere scaturente dagli obblighi contenuti nel presente atto convenzionale che non sia stato espressamente imputato ad altro soggetto giuridico. La presente convenzione così come gli atti ad essa conseguenti e connessi, verranno rogati dal Segretario Comunale senza che ad esso debba essere corrisposto alcun compenso.

Del presente atto sarà eseguita la voltura, la trascrizione ed ogni altra formalità del caso con rinuncia ad ogni diritto d'ipoteca legale e con esonero dal competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art.13 – Normativa di riferimento

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia ed in particolare al regolamento edilizio del comune di Angolo Terme ed alla legge urbanistica in data 17 agosto 1942 n. 1150, modificata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed alle vigenti norme regionali in materia urbanistica ed alla normativa vigente in materia d'opere pubbliche.

Letto, confermato e sottoscritto in Angolo Terme il

Allegati:

- 1. . Elaborato grafico TAV1 TAV2 (dimostrante le superfici in cessione e le opere da realizzare);
- 2. . Computo metrico estimativo (dei lavori di realizzazione parcheggi pubblici);

Per il Comune di Angolo Terme (Bs) geom. COMINELLI ALESSANDRA

.....

Il soggetto attuatore Sig. GAIONI MARCO

.....

Il soggetto attuatore Sig. GAIONI BARBARA

.....

In Angolo Terme, nella Casa Comunale sita in via Regina Elena n. 53, addì..... del mese di.....
anno....., io sottoscritto Dott. Laura Cortesi Segretario Comunale del Comune di Angolo Terme certifico che le
firme apposte su questo foglio, nonché in margine a tutti i fogli dai sigg.:

geom. COMINELLI ALESSANDRA, nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Angolo
Terme, domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale di via Regina Elena n. 53;

sig. GAIONI MARCO nato a Lovere (Bg) il 19/10/1984, cod.fisc.GNAMRC84R19E704E, residente in Angolo Terme,
viale Terme n.20,

sig.a GAIONI BARBARA nata a Angolo Terme (Bs) il 28/03/1971, cod.fisc.GNABBR71C68A293M, residente in
Angolo Terme , via Baccoli n.8L,

delle cui identità personali e qualifiche e poteri io Segretario Generale sono certo, sono vere ed autografe perché
apposte di loro pugno a mia vista e presenza e senza l'assistenza dei testimoni, avendovi le interessate, di comune
accordo fra loro e col mio consenso, espressamente rinunciato.

Il Segretario Comunale

(Dott. Laura Cortesi)