

COMUNE DI BERZO INFERIORE

PROVINCIA DI BRESCIA

PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE N. 2 P.A.r 2 - VIALE CADUTI

OGGETTO :

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

DATA :

OTTOBRE 2017

AGGIORNAMENTO :

-

I LOTTIZZANTI

.....
(Testa Fiorenzo)

.....
(Testa Roberto)

.....
(Testa Mario)

.....
(Menolfi Gianfranca)

.....
(Franzoni Sabina)

.....
(Morandini Giovanni)

.....
(Menolfi Bartolomea)

.....
(Speziari Lorenzo)

I TECNICI

.....
(Ing. Angelo Silli)

.....
(Geom. Fabio Monchieri)

.....
(Geom. Fabio Testa)

Ing. ANGELO SILLI

Via Rivadelli n. 18 - 25040 - Berzo Inferiore (BS)
Tel. 334/1848061 - P.IVA: 00446840985
Iscrizione Ordine degli Ingegneri di Brescia n. 1565

Geom. FABIO MONCHIERI

Viale Caduti n. 2 - 25040 - Berzo Inferiore (BS)
Tel. 380/2546207 - P.IVA: 02326870983
Iscrizione Collegio dei Geometri di Brescia n. 4738

Geom. FABIO TESTA

Viale Caduti n. 48 - 25040 - Berzo Inferiore (BS)
Tel. 328/8005928 - P.IVA: 03335420984
Iscrizione Collegio dei Geometri di Brescia n. 6129

COMUNE DI BERZO INFERIORE
Provincia di Brescia

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE N. 2 – P.A.r 2

Piano Attuativo residenziale di iniziativa privata, denominato P.A.r 2, presentato dai Sigg.:

- 1) **Testa Fiorenzo** nato a Breno (BS) il 08/10/1974 – C.F.: TSTFNZ74R08B149O, residente a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 82;
- 2) **Franzoni Sabina** nata a Breno (BS) il 17/01/1976 – C.F.: FRNSBN76A57B149X, residente a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 82;
- 3) **Testa Mario** nato a Breno (BS) il 19/05/1982 – C.F.: TSTMRA82E19B149O, residente a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 82;
- 4) **Testa Roberto** nato a Breno (BS) il 15/10/1976 – C.F.: TSTRRT76R15B149F, residente a Berzo Inferiore (BS) in Via Vittorio Emanuele II n. 17;
- 5) **Menolfi Gianfranca** nata a Berzo Inferiore (BS) il 13/01/1952 – C.F.: MNLGFR52A53A817G, residente a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 82;
- 6) **Morandini Giovanni** nato a Bienno (BS) il 02/10/1950 – C.F.: MRNGNN50R02A861P, residente a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 82;
- 7) **Menolfi Bartolomea** nata a Berzo Inferiore (BS) il 21/04/1950 – C.F.: MNLBTL50D61A817U, residente a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 82;
- 8) **Speziari Lorenzo** nato a Berzo Inferiore (BS) il 02/09/1948 – C.F.: SPZLNZ48P02A817M, residente a Berzo Inferiore (BS) in Via San Tomaso n. 60;

per l'autorizzazione del progetto di lottizzazione interessante le aree di proprietà inserite nel Piano Attuativo specificate con i relativi dati catastali indicati nell'elaborato di progetto "Estratti cartografici ed elenco dati catastali" e censite:

- nel Catasto Terreni del Comune di Berzo Inferiore al Foglio logico 9 e Foglio fisico 4 con le seguenti particelle:
 - porzione mapp. 3921;
 - porzione mapp. 3922;
 - porzione mapp. 473;
- nel Catasto Fabbricato del Comune di Berzo Inferiore al Foglio 4 con le seguenti particelle:
 - mapp. 475 – sub. 3;
 - mapp. 475 – sub. 4;

P R E M E S S O

- che il Comune di Berzo Inferiore è dotato di P.G.T. – Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 09/09/2013 ed in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. – Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 1 in data 02/01/2014;
- che le suddette aree risultano classificate nel vigente strumento urbanistico in Ambiti di Trasformazione residenziali soggetti a Piano Attuativo (P.L.) di iniziativa privata e con le norme di edificazione di cui all'Art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del P.G.T., della Scheda dell'Ambito di Trasformazione relativa al P.A.r2 – Piano Attuativo residenziale n. 2 e del vigente Regolamento Edilizio Comunale;

- che il presente P.A.r2 – Piano Attuativo residenziale n. 2, pone in attuazione aree all'interno del comparto per complessivi mq. 2.279,30 di superficie territoriale sulle quali è prevista l'edificazione di una Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) massima, definita nell'arco temporale di validità della convenzione urbanistica, pari a mq 1.139,65;
- che il presente Piano Attuativo – P.A.r2 è stato predisposto dai seguenti tecnici:
 - Dott. Ing. Silli Angelo nato a Bienno (BS) il 20/11/1950, residente e con studio tecnico a Berzo Inferiore (BS) in Via Rivadelli n. 18 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1565;
 - Geom. Monchieri Fabio nato a Breno (BS) il 17/05/1975, con studio tecnico a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 2 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4738;
 - Geom. Testa Fabio nato a Breno (BS) il 20/09/1989, residente e con studio tecnico a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 48 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6129;
- che i Lottizzanti dichiarano espressamente di conoscere ed accettare i contenuti del Piano Attuativo da loro proposto;
- che il presente Piano Attuativo – P.A.r2 è stato approvato dalla Commissione Igienico – Edilizia in data __/__/2018 con Verbale n. __;
- che il presente Piano Attuativo – P.A.r2 è stato approvato definitivamente ai sensi di legge con Deliberazione di Giunta Comunale n. __ in data __/__/2018;

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno duemila_____ (____) il giorno _____ (____) del mese di _____, presso il Notaio _____, con i Sigg.:

- 1) **Testa Fiorenzo** nato a Breno (BS) il 08/10/1974 – C.F.: TSTFNZ74R08B149O, residente a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 82;
- 2) **Franzoni Sabina** nata a Breno (BS) il 17/01/1976 – C.F.: FRNSBN76A57B149X, residente a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 82;
- 3) **Testa Mario** nato a Breno (BS) il 19/05/1982 – C.F.: TSTMRA82E19B149O, residente a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 82;
- 4) **Testa Roberto** nato a Breno (BS) il 15/10/1976 – C.F.: TSTRRT76R15B149F, residente a Berzo Inferiore (BS) in Via Vittorio Emanuele II n. 17;
- 5) **Menolfi Gianfranca** nata a Berzo Inferiore (BS) il 13/01/1952 – C.F.: MNLGFR52A53A817G, residente a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 82;
- 6) **Morandini Giovanni** nato a Bienno (BS) il 02/10/1950 – C.F.: MRNGNN50R02A861P, residente a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 82;
- 7) **Menolfi Bartolomea** nata a Berzo Inferiore (BS) il 21/04/1950 – C.F.: MNLBTL50D61A817U, residente a Berzo Inferiore (BS) in Viale Caduti n. 82;
- 8) **Speziari Lorenzo** nato a Berzo Inferiore (BS) il 02/09/1948 – C.F.: SPZLNZ48P02A817M, residente a Berzo Inferiore (BS) in Via San Tomaso n. 62;

proprietari delle aree incluse nel P.A.r2 – Piano Attuativo residenziale n. 2 di iniziativa privata, che nel presente atto verranno in seguito denominati “Lottizzanti”

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto attiene al Comune, ma in modo sin d'ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda i “Lottizzanti” o “Ditte Lottizzanti”:

Articolo 1 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione urbanistica.

I Lottizzanti che prestano al Comune di Berzo Inferiore (BS) la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegnano a dare esecuzione al Piano Attuativo di cui in premessa, secondo i seguenti elaborati di progetto che vengono allegati in copia alla presente Convenzione urbanistica, della quale fanno parte integrante, secondo le prescrizioni del Computo metrico estimativo, pure esso allegato al presente atto:

- Relazione tecnica illustrativa e Tabella dati urbanistici del P.A.r2;
- Tav. 00: Estratti cartografici (Mappa – P.G.T. – Scheda P.A.r2 – Aerofotogrammetrico – Ortofoto);
- Tav. 01: Rilievo planoaltimetrico;
- Tav. 02: Planimetria generale di progetto e Dimostrazione standard;
- Tav. 03: Sezioni trasversali (Situazione Attuale e di Progetto);
- Tav. 04: Planivolumetrico;
- Tav. 05: Reti tecnologiche (Elettrica – Telefonica – Gas metano – Idrica – Fognaria);
- Tav. 06: Particolari costruttivi e Sezioni tipo;
- Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione;
- Schema di Convenzione urbanistica;

assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessi, successivi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora si procedesse all'alienazione delle aree lottizzate, si dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti tutti gli oneri ed obblighi di cui alla presente Convenzione urbanistica.

Articolo 2 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

I Lottizzanti dichiarano di essere proprietari delle aree interessate dal Piano Attuativo di cui al P.A.r2, oggetto della presente convenzione ed a comprova allegano visure catastali ed eventuali copie degli atti di proprietà.

Articolo 3 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – STANDARDS PRIMARI

I Lottizzanti si impegnano a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Berzo Inferiore le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e per standards, come meglio indicati:

Parcheggi pubblici (P1)	Standards	mq 220,00
Verde pubblico (V1)	Standards	mq 236,40
Marciapiede di Viale Caduti	Urbanizzazioni Primarie	mq 54,05
Strada di accesso Piano Attuativo	Urbanizzazioni Primarie	mq 46,00

- Parcheggi pubblici;
- Verde pubblico;
- Marciapiede di Viale Caduti;
- Strada di accesso al Piano Attuativo;
- Reti fognarie acque bianche e acque nere;
- Rete di acquedotto;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- Rete energia elettrica per illuminazione pubblica;
- Rete telefonica;
- Rete di distribuzione del gas metano.

- Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) massima pari a mq 1.139,65;
- Abitanti da insediare n. 22;
- Aree Standards da cedere al Comune per aree verdi (V1) mq 236,40;
- Aree Standards da cedere al Comune per parcheggi (P1) mq 220,00;

Premesso che le superfici delle aree adibite a standards oggetto di cessione, secondo quanto indicato nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione di cui al P.A.r2 – Piano Attuativo residenziale n. 2, corrispondono a mq 456,40 di cui mq 236,40 per aree verdi (V1) e mq 220,00 per aree adibite a parcheggi (P1), in quanto è prevista la monetizzazione di parte delle aree da cedere a Verde (V1) per una superficie complessiva pari a mq 93,60.

Le suddette aree oggetto di cessione al Comune, sono evidenziate nell'allegata planimetria di cui alla Tav. 02: Planimetria generale di progetto e Dimostrazione standards.

Articolo 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

I Lottizzanti si impegnano a realizzare, a proprie cure e spese, in quota parte, in ragione della capacità edificatoria di ogni singolo lotto, secondo le indicazioni e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, le seguenti opere di urbanizzazione, relative alle aree di cui al precedente Art. 3 e ad eseguire l'allacciamento ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato:

- Parcheggi pubblici;
- Verde pubblico;
- Marciapiede di Viale Caduti;
- Strada di accesso al Piano Attuativo;
- Reti fognarie acque bianche e acque nere;
- Rete di acquedotto;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- Rete energia elettrica per illuminazione pubblica;
- Rete telefonica;
- Rete di distribuzione del gas metano;

per una spesa preventivata di circa Euro _____ (euro _____), come risulta dall'allegato Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

Il suddetto importo non è vincolante in quanto le opere verranno realizzate direttamente dai Lottizzanti.

Il computo metrico estimativo allegato al progetto di lottizzazione ha la sola funzione di stabilire le specifiche dei materiali e delle opere oggetto di Convenzione urbanistica.

I Lottizzanti si impegnano inoltre ad iniziare i lavori per la realizzazione delle suddette opere entro 6 (sei) mesi dalla firma della presente Convenzione.

a) Spazi di Sosta o Parcheggio:

Sono indicati nei seguenti elaborati di progetto:

- Tav. 02: Planimetria generale di progetto e Dimostrazione standards;
- Tav. 06: Particolari costruttivi e Sezioni tipo.

Verranno realizzati a cura e spese dei Lottizzanti, avranno dimensioni e localizzazione come indicato nella Scheda del P.A.r2 e conforme alle norme vigenti in materia di viabilità e sicurezza.

Detti parcheggi verranno mantenuti a cura e spese dei Lottizzanti fino alla formale presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

b) Spazi a Verde Pubblico:

Sono indicati nei seguenti elaborati di progetto:

- Tav. 02: Planimetria generale di progetto e Dimostrazione standards;

- Tav. 06: Particolari costruttivi e Sezioni tipo.

Gli spazi verdi dovranno essere mantenuti con la massima cura dai Lottizzanti fino al collaudo definitivo della lottizzazione.

c) Marciapiede di Viale Caduti:

E' indicato nei seguenti elaborati di progetto:

- Tav. 02: Planimetria generale di progetto e Dimostrazione standards;
- Tav. 06: Particolari costruttivi e Sezioni tipo.

La larghezza del marciapiede sarà di mt. 1,50, i cordoli di contenimento dovranno essere di granito sezione cm. 12 x 25 e la pavimentazione in cubetti di porfido avente pezzatura cm. 6-8.

Gli accessi carrai sul marciapiede verranno realizzati con piastre in granito aventi spessore cm. 10-15 e larghezza cm. 40, dotati di relativi raccordi costituiti da risvolte in massello di granito di dimensioni cm. 40x40, posati su sottofondo in calcestruzzo.

d) Reti Fognarie:

Sono indicate nei seguenti elaborati di progetto:

- Tav. 05: Reti tecnologiche (Elettrica – Telefonica – Gas metano – Idrica – Fognaria);
- Tav. 06: Particolari costruttivi e Sezioni tipo.

Le reti fognarie saranno del tipo separato (acque bianche ed acque nere) e verranno realizzate a cura e spese dei Lottizzanti in rigorosa osservanza del progetto allegato.

Le opere verranno eseguite secondo le seguenti norme tecniche:

- Predisposizione di pozzetti di ispezione lungo la viabilità privata interna al Piano Attuativo e nelle aree a valle del P.A.r2, fino all'intersezione con la strada comunale di Via XXIV Maggio, e pozzetti di ispezione scarichi collocati all'esterno dei singoli lotti di proprietà.
- Conformi ad altre normative e soluzioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

e) Rete Acquedotto:

L'allacciamento alla rete dell'acquedotto, e relative deviazioni interne, verrà eseguito a spese dei Lottizzanti con rigorosa osservanza delle indicazioni del Comune di Berzo Inferiore, al quale verranno pagate le spese di allacciamento e di installazione dei relativi contatori.

f) Rete Distribuzione Energia Elettrica:

La rete di distribuzione dell'energia elettrica dovrà essere preventivamente concordata con la Società E-Distribuzione – S.p.a. e dovrà essere presentato al Comune il relativo progetto per l'approvazione.

La realizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica sarà di competenza dei Lottizzanti.

g) Rete Illuminazione Pubblica:

L'impianto di pubblica illuminazione costituito da n. 1 palo con doppio braccio, costituito da n. 2 lampade a led, da posizionarsi nell'area verde, verrà realizzato a cura dei Lottizzanti; per quanto riguarda le opere edili (canalizzazioni, pozzetto, plinto porta palo e quant'altro necessario), in conformità al progetto approvato dalla Società ValleCamonica Servizi - S.r.l..

La posa del palo, dei cavi e la realizzazione dell'impianto elettrico vero e proprio sarà a cura della Società ValleCamonica Servizi - S.r.l. su richiesta del Comune ma a totale carico dei Lottizzanti.

A tal fine i Lottizzanti autorizzano l'Amministrazione Comunale a richiedere direttamente alla Società ValleCamonica Servizi – S.r.l. il progetto dell'impianto di illuminazione pubblica ed il preventivo di spesa impegnandosi a depositare, ad avvenuta approvazione della convenzione urbanistica (in modo definitivo) da parte dell'Amministrazione Comunale, la somma di € 500,00 (euro cinquecento/00) in acconto e ad effettuare il conguaglio non appena avuta comunicazione del preventivo.

Il progetto, oltre che ad essere conforme alle vigenti norme in materia, dovrà essere preventivamente approvato dal gestore, che attualmente è la Società ValleCamonica Servizi – S.r.l..

h) Rete Telefonica:

La rete telefonica dovrà essere preventivamente concordata con la Società Telecom – S.p.a. e dovrà essere presentato al Comune il relativo progetto per l'approvazione.

La realizzazione della rete telefonica sarà di competenza dei Lottizzanti.

i) Rete di distribuzione Gas Metano:

Verrà realizzata a spese dei Lottizzanti secondo rigorosa osservanza del progetto approvato, conforme alle vigenti norme UNI-CIG ed alle relative norme tecniche (secondo richiesta del gestore Società Blu Reti Gas – S.p.a.).

I Lottizzanti produrranno ad integrazione della documentazione, progetto approvato dal gestore e lo trasmetteranno al Comune per le approvazioni di competenza.

j) Recinzioni su spazi pubblici, privati e su parcheggio/marciapiede di Viale Caduti:

Gli spazi pubblici, compresi il marciapiede ed un parcheggio prospiciente su Viale Caduti, verranno delimitati da recinzioni in muratura di pietrame avente uno spessore di cm. 30/35 ed un'altezza di circa cm. 50, oltre alla copertina di calcestruzzo avente uno spessore di cm. 10/12 e dotate di sovrastante ringhiera in metallo aventi un'altezza di cm. 100 a disegno semplice (che potranno essere posate dai singoli proprietari privatamente anche a seguito della conclusione delle presenti opere di urbanizzazione).

I Lottizzanti si autorizzano reciprocamente alla realizzazione di recinzioni di confine e/o di muri di sostegno tra i vari lotti, modificando la quota del terreno naturale rispetto alla proprietà confinante fino ad un'altezza massima di cm. 140 tra i confini dei Lotti 2A/2B e 3, cm. 185 tra i confini dei Lotti 1A/1B e 2A, cm. 120 tra i confini dei Lotti 3/4 e l'area adibita a viabilità privata interna, cm. 185 tra il confine del Lotto 1B e l'area adibita a viabilità privata interna.

Dette recinzioni potranno essere realizzate in pietrame, in calcestruzzo o in altro materiale, con sovrastante ringhiera metallica avente un'altezza di cm 100 a disegno semplice, a totale discrezione delle singole proprietà e secondo quanto indicato nell'allegata Tav. 06: Particolari costruttivi e Sezioni tipo.

Le cassette dei contatori del Gas metano e dell'Energia elettrica dovranno inserirsi all'interno delle murature di recinzione o nelle soprastanti ringhiere metalliche.

Articolo 5 – URBANIZZAZIONI SECONDARIE

I Lottizzanti si impegnano a versare al Comune, all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione urbanistica, ciascuno per la propria quota di competenza, gli oneri di urbanizzazione secondaria e la monetizzazione delle aree non cedute, secondo quanto contenuto nella Tabella dei dati Urbanistici allegata alla Relazione Tecnica del progetto di lottizzazione.

Articolo 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – TEMPI DI ESECUZIONE

I Lottizzanti si impegnano a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria previste negli articoli precedenti ed a consegnarle al Comune in proprietà e manutenzione entro il termine di 3 (tre) anni dalla stipula della presente Convenzione.

Per contro il Comune di Berzo Inferiore solleva i Lottizzanti dall'obbligo di corresponsione del contributo di concessione relativamente agli oneri di urbanizzazione primari.

I Lottizzanti inoltre, si impegnano al rispetto dei criteri di intervento che sono fissati nel progetto di Lottizzazione.

Articolo 7 – CESSIONE DELLE AREE

I Lottizzanti si impegnano a cedere gratuitamente in proprietà al Comune di Berzo Inferiore tutte le aree previste nel Piano Attuativo di cui al P.A.r2, aventi destinazione a parcheggio, ad aree verdi, a strada ed a nuovo marciapiede di Viale Caduti, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di servizi pubblici.

I Lottizzanti si impegnano altresì a trasferire al Comune di Berzo Inferiore le servitù relative al passaggio delle reti fognarie (acque bianche e nere) sulle aree di proprietà privata poste a valle del P.A.r2, al fine del collegamento delle stesse con la fognatura pubblica esistente in Via XXIV Maggio.

Il passaggio di proprietà delle aree e delle servitù relative al passaggio delle reti fognarie, avverrà tramite atto notarile ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione con oneri a totale carico dei Lottizzanti.

Articolo 8 – COLLAUDO

Il Comune, su richiesta delle ditte Lottizzanti, sottopone a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli, entro 3 (tre) mesi dalla richiesta da parte degli stessi.

Per tale collaudo, l'Amministrazione Comunale si avvale dell'Ufficio Tecnico Comunale o di liberi professionisti esterni, con oneri a totale carico dei Lottizzanti.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà differita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dai Lottizzanti, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Brescia.

I Lottizzanti si impegnano a provvedere, assumendosi a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro un termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza da parte dei Lottizzanti, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico degli stessi.

Articolo 9 – MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano Attuativo e fino alla consegna delle stesse al Comune di Berzo Inferiore, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico delle ditte Lottizzanti.

La manutenzione delle aree di cui ai precedenti articoli, resta a carico delle ditte Lottizzanti fino all'atto della consegna delle opere e trasferimento della proprietà delle aree al Comune di Berzo Inferiore.

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

Quando i Lottizzanti riterranno concluse tutte le opere di lottizzazione chiederanno il collaudo al Comune che lo dovrà eseguire entro 3 (tre) mesi da detta richiesta.

Articolo 10 – ESECUZIONE PER STRALCI

Qualora le ditte Lottizzanti intendessero realizzare la lottizzazione in oggetto per singoli stralci, dovranno essere sempre assicurati i servizi agli erigendi fabbricati ed alle aree di uso pubblico.

In ogni caso le opere dovranno essere realizzate entro 3 (tre) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, fatti salvi eventuali tempi di proroga non imputabili ai Lottizzanti.

La graduale esecuzione delle opere dovrà però avvenire previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, dietro richiesta di tutti i Lottizzanti.

Articolo 11 – PERMESSO DI COSTRUIRE – S.C.I.A.

Il competente Responsabile del Servizio Tecnico rilascerà i singoli Permessi di Costruire nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dalle norme di cui al presente Piano Attuativo P.A.r2.

Il rilascio dei Permessi di Costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla sottoscrizione della presente Convenzione, considerata come impegno da parte di tutti i Lottizzanti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste.

Viene peraltro concessa ai Lottizzanti la possibilità di edificazione dei fabbricati in contemporanea all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, subordinando però tale possibilità al rilascio del Permesso di Costruire da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I Lottizzanti si impegnano a presentare per il parere della Commissione Edilizia comunale e per l'approvazione comunale, il progetto di ogni singola costruzione e di qualsiasi altro lavoro attinente, e di realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro limiti dell'approvazione da parte dell'Organo comunale competente.

In alternativa alla richiesta di Permesso di Costruire potrà essere presentata apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).

Resta stabilito che non potrà essere presentata alcuna Segnalazione Certificata di Agibilità e di uso dei locali se non quando dai Lottizzanti o chi per essi siano stati adempiuti gli obblighi inerenti alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria.

Nel rilascio del Permesso di Costruire l'Ufficio Tecnico Comunale non dovrà considerarsi vincolante la posizione e la forma degli edifici rappresentati nell'elaborato di cui alla Tav. 04: Planivolumetrico, in quanto da considerarsi puramente indicativi e non vincolanti.

Potranno inoltre essere consentite modifiche agli accessi carrai e pedonali ai singoli lotti.

Articolo 12 – FACOLTA' DEL COMUNE

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di derogare alle norme della presente convenzione ove intervengono particolari e comprovanti motivi di interesse pubblico.

Ogni modifica alla convenzione urbanistica deve essere attuata con la procedura eseguita per l'atto originario, in sede di esame del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potranno essere inoltre consentite modificazioni a condizione che non vengano alterate le caratteristiche generali del Piano Attuativo di cui al P.A.r2.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei Lottizzanti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente o entro il termine per la conclusione delle opere, ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 3 (tre) mesi.

Tale preavviso deve essere trasmesso dal Comune, anche dietro richiesta di una parte dei Lottizzanti nel caso in cui l'altra parte si dimostri inadempiente.

Articolo 13 – VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed alle specifiche tecniche allegate alla presente convenzione.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffiderà i Lottizzanti ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al precedente Art. 6.

Articolo 14 – CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

Le ditte Lottizzanti si impegnano a consegnare al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti articoli 3 e 4 entro 6 (sei) mesi dalla data del collaudo con esito favorevole.

Gli impianti di tutti i servizi (spazi di parcheggio, reti fognarie, rete idrica, rete di illuminazione pubblica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas, spazi di verde pubblico) passeranno gratuitamente di proprietà al Comune di Berzo Inferiore dopo il collaudo che dovrà avvenire entro 3 (tre) mesi dalla richiesta fatta dai Lottizzanti.

Il passaggio di proprietà così come le servitù per passaggio reti fognarie, trasferiscono al Comune di Berzo Inferiore anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che non avvenga ciò, sarà obbligo dei Lottizzanti di curare dette manutenzioni.

Articolo 15 – TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le ditte Lottizzanti si impegnano a trasferire a terzi, nel caso di vendita o di cessione, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi sin d'ora quali uniche responsabili per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere, o di rendere responsabili, con atto di trasferimento, eventuali aventi causa.

Articolo 16 – CAUZIONE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I Lottizzanti, in conformità al disposto dell'art. 8, comma 5 – punto 4) della Legge n. 765 del 06/08/1967 e s.m.i., all'atto della firma della presente convenzione costituiscono presso la Tesoreria Comunale una fidejussione/cauzione a garanzia dell'impegno per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria come da progetto.

La cauzione necessaria ai sensi dell'art. 28 – comma 5 della Legge n. 1150 del 17/08/1942 e s.m.i., è stabilita nella misura del 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione, da ripartire in singole cauzioni, il cui importo è proporzionale alla rispettiva S.l.p. assegnata ai lotti stabiliti in progetto. Tale cauzione potrà essere svincolata anche parzialmente in funzione della graduale esecuzione delle opere, previo parere dell'Amministrazione Comunale.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione urbanistica, i Lottizzanti autorizzano il Comune a disporre della cauzione da loro depositata nel modo più ampio, con espressa rinuncia 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 dovrà fare.

Verificandosi l'attuazione del Piano Attuativo in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo tuttavia da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

La graduale esecuzione delle opere deve sempre avvenire previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e con il consenso di tutti i Lottizzanti.

I Lottizzanti si obbligano a tracciare a propria cura e spesa le zone di parcheggio, le aree verdi e quanto altro attiene allo stesso P.A.r2, riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti specifici.

La cauzione depositata dovrà garantire il rapporto reciproco tra i vari Lottizzanti, in modo tale che se un lottizzante diventa inadempiente, il Comune potrà utilizzare la sua cauzione per dare soluzione alle inadempienze.

Articolo 17 – REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione, nessuna esclusa, sono a carico dei Lottizzanti.

All'uopo si invoca il trattamento di cui all' Art. 13 – comma 2 del D.P.R n. 601 del 29 settembre 1973 e s.m.i..

Articolo 18 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

I Lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse a lui competere in dipendenza della presente convenzione, ed all'uopo solleva la Conservatoria dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 19 – RINVIO A NORMATIVA NON CITATA

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione e per quanto in essa non esplicitamente richiamato, si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e s.m.i. ed alla Legge Regionale n. 12 dell'11/03/2005 e s.m.i., nonché alla normativa attuativa della stessa, precisando che la presente Convenzione avrà una durata di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione.

Articolo 20 – NORME DI EDIFICAZIONE

Tutte le variazioni al Piano Attuativo (P.A.r2) dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico e l'Amministrazione Comunale al fine di ottenere un impianto urbanistico inserito nel contesto architettonico della zona (purché le modifiche rientrino nella vigente normativa regionale di cui alla L.R. n. 12/2005 e s.m.i.).

Viene inoltre consentito il trasferimento di S.l.p. e/o di Volume fra i singoli lotti compresi nel perimetro del presente Piano Attuativo.

La tipologia costruttiva dei fabbricati non è vincolante.

Le recinzioni dei singoli lotti di proprietà privata verranno eseguite in modo uniforme su tutti i lotti, così come indicato nei particolari costruttivi dell'allegata Tav. 06: Particolari costruttivi e Sezioni tipo.

La gestione del verde pubblico, dei parcheggi, nonché la loro manutenzione ordinaria saranno a totale carico di eventuali futuri proprietari sino al trasferimento in proprietà all'Amministrazione Comunale, che le ditte Lottizzanti si impegnano a trasferire negli atti notarili di acquisto.

Limitatamente al presente comparto del Piano Attuativo di cui al P.A.r2 posto in Viale Caduti, vengono stabilite le seguenti norme:

- viene stabilita la possibilità di edificare a confine tra le diverse zone urbanistiche residenziali e tra zone residenziali ed agricole, alla sola condizione che le proprietà siano le medesime e comunque nel rispetto delle distanze legali dai confini delle diverse proprietà.
- viene stabilita la possibilità di edificare, per tutti i lotti, ad una minor distanza dai confini di proprietà, così come meglio indicato e rappresentato nell'allegata Tav. 04: Planivolumetrico.

I LOTTIZZANTI