



15 APR 2011

COMUNE DI BRENO

PROVINCIA DI BRESCIA

PIANO DI INQUADRAMENTO

LOCALITÀ GAVER

11. CONVENZIONE URBANISTICA

STUDIO DI URBANISTICA ARCHITETTURA ED INGEGNERIA S.N.C.
Damiani dott. urb. Dario - Samuelli ing. Andrea - Damiani dott.ssa Isabella
Via A. Moro 16, 25124 Brescia - Tel 030221121 - Fax 030221361

CONVENZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 8 della L. 765 del 08/06/1967 (art. 28 della L. 1150 del 17/08/1942 e successive modificazioni ed integrazioni) per l'attuazione del Piano Esecutivo relativamente all'area distinta nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio n° Comune Censuario di Map. n° per una superficie catastale di mq.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di alle ore avanti a me Dott. Notaio con studio in Via iscritto al Collegio notarile di senza l'assistenza dei testimoni ai quali i comparenti aventi i requisiti di Legge tra loro d'accordo e con il mio consenso hanno espressamente rinunciato, sono personalmente comparsi i signori:

A) Il nato a il
Incaricato della procedura del Comune di codice fiscale e partita IVA
domiciliato per la carica e di fatto in il quale dichiara di agire in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune che legalmente rappresenta, a quest'atto autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale N° in data esecutiva ai sensi di Legge e che qui si allega alla lettera A)

B) Il nato a il
in qualità di Rappresentante della Società con sede in - Via n°
iscritta al N° Registro Società presso il Tribunale di Codice Fiscale N° all'uopo autorizzato con Delibera del Consiglio di Amministrazione del che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera B), d'ora in avanti Lottizzante.

Detti comparenti della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo.

Premesso che:

- Il Lottizzante ha chiesto al Comune di l'autorizzazione ad un utilizzo edificatorio del terreno individuato nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio n° Comune Censuario di Map. n° ed individuata nel Vigente P.R.G. come Zona soggetta a redazione di Piano Esecutivo (P.E.);
- L'area interna al perimetro del P.E., che si intende lottizzare, è pari ad una superficie reale di mq.;
- Con delibera C.C. n° ... del .../.../..... sono stati adottati la Variante al P.R.G., con cui l'area è stata azionata a Zona - Edilizia residenziale a volumetria definita con obbligo di P.E. ed il Piano Esecutivo (P.E.);
- La delibera di adozione del Piano di Inquadramento e del Piano Esecutivo è stata pubblicata in data .../.../.....;
- Per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, si fa pieno ed espresso riferimento a tutta la documentazione tecnica (progetto di P.E.) allegata alla Delibera del C.C. n° ... del .../.../.....

- 1 -

Il Lottizzante ha dichiarato di essere in grado di assumere e soddisfare tutti gli impegni inerenti la presente Convenzione.

Tutto ciò premesso, confermato e ritenuto, qual parte integrante e sostanziale dell'atto presente, le parti sopra comparse convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

Articolo 2

L'attuazione del P.E. presentato dal Lottizzante, riferentesi all'area in disponibilità dello stesso sita in territorio di codesto Comune e distinta nel NCTR al Foglio mappale della superficie complessiva di mq., dovrà essere effettuata in conformità delle norme di cui alla presente Convenzione.

Articolo 3

La durata della presente Convenzione è stabilita in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data della stipula della presente Convenzione.

Articolo 4

A) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Lottizzante si obbliga per sé e per gli aventi diritto, a cedere al Comune gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, aree individuate nella Tavola n° 5 e della superficie così distribuita:

- Parcheggi pubblici mq.;
- Verde pubblico attrezzato ed aree a disposizione mq.;
- Pista ciclabile mq.

per un totale di mq.costituenti le superfici degli standard urbanistici.

- Strade pubbliche mq.;
- Marciapiedi mq.;

per un totale di mq. costituenti le superfici complessive della viabilità.

A completamento degli standard di legge dell'intervento e pari a mq. (..... mq./abitante x abitanti) il Lottizzante chiede di monetizzare i restanti mq, versando al Comune Euro corrispondenti a mq. x Euro determinati ai sensi della delibera del Consiglio Comunale del in Euro per mq. monetizzato.

A scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, pari a complessivi Euro (Euro corrispondenti a mc. x Euro determinati ai sensi della delibera del Consiglio Comunale del in Euro al mc. realizzabile il Lottizzante si obbliga a realizzare tutte le opere di urbanizzazione sotto descritte:

- strade residenziali;
- spazi di sosta, parcheggi;
- fognatura e rete idrica;

- rete di distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica e rete distributiva del gas;
- per un costo complessivo pari a Euro (Euro)
- così come risulta dal preventivo di costo delle opere di urbanizzazione. Dette opere saranno eseguite direttamente dal Lottizzante entro dieci anni dalla data di approvazione definitiva del P.E.
- Verificandosi l'attuazione del P.E. in tempi successivi dovranno essere comunque garantiti i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree pubbliche o di uso pubblico.
- In caso di inadempienza provvederà il Comune usando la cauzione versata. Tutte le opere dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal P.E. approvato ed in modo particolare alle descrizioni più sotto riportate:
- STRADE RESIDENZIALI: saranno realizzate alle larghezze indicate nella Tavola n° 2a allegata. La massicciata sarà costituita con sottofondo in sabbia e ghiaia mista di cava dello spessore di cm. 40 e sovrastante strato di pietrisco calcareo rotolato e successiva bitumatura come descritto nel Preventivo Particolareggiato. I passaggi pedonali pubblici e/o comuni, della larghezza minima di mt. 1,50, dovranno essere formati da sottofondo in sabbia e ghiaia di cava opportunamente costipata.
 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO - dovranno essere predisposti secondo le caratteristiche descritte e prescritte per le strade residenziali.
 - PISTA CICLABILE, della LARGHEZZA minima di mt. 2,00, dovrà essere predisposta secondo le caratteristiche descritte e prescritte per le strade residenziali.
 - FOGNATURE - Le fognature per acque nere scaricheranno, con pendenza naturale, nel collettore comunale esistente. Saranno costituite da tubi in polietilene Pa.A.D., ricoperti di sabbia del diametro esterno di mm 250, secondo quanto prescritto dalla Tavola n. 4.
Le tubazioni saranno poste su letto di sabbia e rinfiancate. I pozzetti di ispezione e di raccolta e le caditoie saranno realizzati secondo quanto prescritto nel Preventivo Particolareggiato.
La fognatura stradale per acque pluviali sarà realizzata con tubazioni in cemento collegate con la fognatura comunale secondo quanto prescritto dalle Tavole n. 4.
 - RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS METANO - RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE - Per quanto riguarda l'acquedotto, la rete del gas metano, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e la rete di pubblica illuminazione il Lottizzante dovrà predisporre opportune convenzioni con le ditte concessionarie, assumendosi i relativi oneri.
 - SPAZI DI VERDE ATTREZZATO - L'area destinata a verde attrezzato sarà inerbita ed alberata con essenze autoctone di altezza minima metri 3,00 e diametro minimo del tronco, a m. 1,00 di altezza, cm. 8, nella misura di 1 albero ogni 100 mq. di superficie a verde attrezzato.

B) URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Lottizzante si obbliga per sé e per gli aventi diritto, a cedere al Comune gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria individuate alla Tavola n.5 (Parcheggi, verde pubblico ed aree a disposizione, pista ciclabile) della superficie complessiva di mq., così suddivisi all'interno del P.E.:

- Parcheggi pubblici mq.;
- Verde pubblico attrezzato ed aree a disposizione mq.;
- Pista ciclabile mq.

A scomputo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria assommante ad Euro (Euro) corrispondenti a mc. x Euro determinati ai sensi della delibera del Consiglio Comunale del in Euro a mc realizzabile il Lottizzante si obbliga a realizzare tutte le opere di urbanizzazione secondaria sotto descritte:

- Contribuire alla realizzazione del nuovo tratto di pista ciclabile, secondo il progetto redatto, a servizio di tutta la zona in cui è inserito il Comparto oggetto della presente convenzione per un controvalore massimo di Euro (dicansi Euro), sulla base dei costi previsti dal Prezzario delle Opere Edili della Provincia di Brescia n° del

Gli stessi oneri in forza di quanto sopra e vista la delibera di Consiglio Comunale del .../.../..... sono i seguenti:

- oneri di urbanizzazione primaria pari a Euro (Euro) urbanizzazione primaria da realizzare per Euro (Euro);
- oneri di urbanizzazione secondaria pari a Euro (Euro) urbanizzazione secondaria da realizzare per Euro (Euro).

Articolo 5

La cessione delle aree a standard e per la viabilità (strade, marciapiedi, passaggi pedonali, piste ciclabili, ecc.) dovrà avvenire, successivamente all'approvazione del P.E., contestualmente e con atto notarile, al momento della traduzione della Convenzione in atto pubblico.

Articolo 6

Per l'esecuzione delle opere di competenza del Lottizzante e dalla stessa direttamente eseguite, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi a firma dei tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami il Lottizzante dovrà sottostare. I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi, è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale. Fino a che non avvenga ciò sarà obbligo del Lottizzante di curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 7

Il rilascio di certificati di agibilità o utilizzazione dei fabbricati avverrà dopo aver verificato che le opere di urbanizzazione eseguite garantiscano al fabbricato costruito i servizi essenziali. Il Lottizzante dichiara di essere a conoscenza che non sarà rilasciata l'abitabilità ai fabbricati che non saranno dotati delle opere di urbanizzazione completamente funzionanti.

Articolo 8

Il Lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spese, l'allargamento delle strade, la delimitazione degli isolati e quant'altro attiene al piano stesso, in merito alle opere di urbanizzazione primarie con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti, da specificarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 9

In forza del trasferimento degli all'oggi gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Lottizzante relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente Convenzione.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 C.C..

Nei relativi atti di trasferimento dovranno essere trascritti tutti i patti della presente Convenzione oppure fare riferimento alla stessa.

Articolo 10

Qualora il Lottizzante proceda ad alienazione dell'area, dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri sopra descritti. Il Lottizzante ed i suoi successori aventi causa, restano solitamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

Articolo 11

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prorogare e derogare alle norme della presente Convenzione ove intervengano particolari comprovati motivi di interesse pubblico.

Articolo 12

Il Lottizzante s'impegna a presentare o far presentare per il parere della Commissione Edilizia Comunale, o per l'approvazione del Sindaco, i progetti delle costruzioni e di qualsiasi altro lavoro attinente e di realizzare o far realizzare i progetti stessi e le parti conseguenti entro i limiti dell'approvazione data dall'organo comunale predetto.

Articolo 13

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del P.E. e delle manutenzioni delle opere e dei lavori medesimi si dovrà costituire una fidejussione di Euro (Euro). Pari al 100% delle opere di urbanizzazione primaria e da eseguire presso la tesoreria comunale.

Articolo 14

Per l'ipotesi d'inadempienza delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale a chiunque notificata con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o i prelievi che il Comune andrà a fare, in relazione ai costi base di cui al già richiamato computo metrico.

In caso di riduzione della cauzione, il Lottizzante si impegna a ricostruire la medesima entro otto giorni dalla partecipazione della richiesta che le farà il Comune con semplice lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Articolo 15

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Lottizzante ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.

Articolo 16

La cauzione sarà svincolata su autorizzazione del Sindaco dopo l'ultimazione ed il favorevole collaudo delle opere convenzionate. Il collaudo sarà eseguito entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta del Lottizzante, a cura dell'Ufficio Tecnico comunale ed a spese del Lottizzante; nel caso in cui si superi detto periodo di tempo si considererà favorevole l'esito del collaudo. Entro 15 (quindici) giorni dall'emissione dei Certificati di collaudo, l'Amministrazione Comunale prenderà in consegna ed assumerà a proprio carico la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle opere di urbanizzazione; sino a che ciò non avverrà sarà obbligo dei privati di curare la manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Articolo 17

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, compresa la trascrizione del presente atto, saranno a totale carico del Lottizzante.

Articolo 18

Il Lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che possa competere in dipendenza della presente Convenzione; ed all'uopo solleva il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 19

Per quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti sia generali che comunali vigenti ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/42 N. 1150 e successive modificazioni ed alla legge regionale urbanistica N. 51 del 15/04/75 ed alla legge N. 10 del 28/01/77 nonché alla legge regionale N. 14 del 12/03/84 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'LOTTIZZANTE

L'INCARICATO DELLA PROCEDURA