

**COMUNE DI MARCHENO**  
**PROVINCIA DI BRESCIA**

**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

**PREMESSO**

L'anno 2016, il giorno.....del mese di.....negli uffici del Comune di Marcheno, davanti a me.....sono comparsi i signori:

.....in qualità di responsabile dell'area tecnica del Comune di Marcheno (Bs) che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, allo scopo autorizzato con decreto del Sindaco n°.....del.....nel seguito del presente atto denominato semplicemente "COMUNE"

e

..... nat.. a ..... il ..... residente a Marcheno via ..... n° ., cf. .... in qualità di **proprietario/utilizzatore** dell'immobile oggetto della presente Convenzione, nel seguito del presente denominato semplicemente "LOTTIZZANTE"

**PREMESSO**

- 1) che il Comune di Marcheno è dotato di un Piano di Governo del Territorio con deliberazione della Giunta Regionale n.....del..... e pubblicato sul B.U.R.L. N°.....del.....
- 2) che il lottizzante risulta proprietario degli immobili in Comune di Marcheno di cui al foglio 24 mappali 69 della superficie complessiva di mq. ....;
- 2) che l'area sopra descritta è classificata in zona "Aree destinate all'attività agricola caratterizzate da modeste connotazioni" del vigente P.G.T.
- 3) che sull'area insiste un complesso di edifici adibito ad azienda agricola ed agriturismo;
- 4) che il lottizzante ha chiesto l'attribuzione al suddetto complesso di edifici di una volumetria aggiuntiva di mc 335 per l'ampliamento dell'attività agrituristica esistente, anche da attuare in stralci successivi;
- 5) che il Comune ha recepito detta richiesta a patto che il lottizzante esegua opere di interesse pubblico a scomputo del contributo compensativo, individuate in:
  - allargamento della via Gitti per la porzione fronteggiante il mappale 74 del foglio 24, già di proprietà comunale;
  - realizzazione di 4 posti auto pubblici;
  - miglioramento del sistema di smaltimento delle acque piovane lungo la medesima via;
- 6) che sul progetto di piano di lottizzazione, la Commissione Edilizia si è espressa favorevolmente come da parere preventivo espresso nella seduta del.....con

verbale n°.....

- 7) che la Giunta Comunale, secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 11 marzo n. 12, ha adottato il sopra citato piano di lottizzazione e la presente Convenzione con delibera n. ....del ..... esecutiva ai sensi di Legge, successivamente, il piano di lottizzazione è stato definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n°.....del..... ;
- 8) che il lottizzante accetta di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

## **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Articolo 1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Per la realizzazione dell'intervento edilizio predetto, il lottizzante si impegna per sé, eredi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare, attuale o futuro, al mantenimento della situazione giuridica posta in essere con il presente atto senza possibilità di modificarla, restringerla, rinunciarla senza preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale, tenuto ovviamente conto che le connotazioni planimetriche nel progetto allegato sono sì indicative ma che loro modificazioni saranno ammesse nei limiti della legislazione vigente.

### **Articolo 2 - Allegati:**

L'attuazione del progetto descritto in premessa, attualmente limitato alla chiusura con serramenti del portico sul fronte, avverrà in conformità alle norme della presente Convenzione e degli elaborati di seguito elencati:

- allegato A      Relazione tecnica
- allegato B      Rilievo fotografico
- allegato C      Convenzione urbanistica ( Schema )
- allegato D      Progetto delle opere di urbanizzazione (allargamento stradale, parcheggio ed opere di raccolta acque) composto da
  - elaborati grafici
  - Computo metrico estimativo
- allegato E      Progetto completo dell'ampliamento del fabbricato riguardante la chiusura con serramenti del portico sul fronte, composto da ..... tavole.

Degli allegati e delle tavole grafiche sopra elencate, gli elaborati ..... andranno a far parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **Articolo 3: standard di qualità**

A compenso della volumetria assegnata di mc 335,00, il lottizzante si impegna a riconoscere all'A.C. uno standard di qualità pari ad € 50,00 al mc, quindi per un totale di € 16.750,00.

A parziale scomputo di tale importo il lottizzante si impegna a realizzare l'allargamento stradale di un tratto di Via Gitti e n. 4 parcheggi pubblici nonché il miglioramento del sistema

di smaltimento delle acque piovane lungo la medesima via, come meglio specificato all'art. 5 della presente convenzione, per un importo pari ad €. 15.037,98.

La differenza di €. 1.710,02 dovrà essere versata all'A.C. alla firma della presente convenzione.

#### **Articolo 4: standard urbanistici**

La quota relativa alla realizzazione dei parcheggio pubblici a servizio delle attività ricettiva, che non verrà ne ceduta ne realizzata, viene monetizzata per un totale di € 6.000,00.

Tale quota verrà versata al Comune proporzionalmente alle volumetrie assentite in sede di rilascio dei singoli atti abilitativi che verranno richiesti ogni qualvolta necessari.

#### **Articolo 5: realizzazione opere**

I lottizzanti, obbligano loro stessi ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a scomputo degli oneri di qualità:

- Allargamento stradale di circa un metro e mezzo dell'attuale sede stradale di Via Gitti, sul mappale n. 74 del fg. 24, da eseguirsi sulla lunghezza complessiva del mappale;
- Realizzazione di un parcheggio pubblico ( 4 posti auto) in fregio alla via Gitti, sempre sul mappale 74, che potranno essere utilizzati sia dagli utenti dei sentieri del versante che dei residenti,
- Miglioramento del sistema di smaltimento delle acque piovane lungo la medesima via;

Tali opere sono meglio specificate negli elaborati progettuali allegati alla presente convenzione sotto la lettera " .....".

Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, verrà effettuata a scomputo degli standard di qualità di cui all'art.3.

Complessivamente, le opere di urbanizzazione sono stimate, alla data odierna, in €.15.037,98 come risulta dal computo metrico estimativo già allegata alla presente convenzione sotto la lettera ".....".

I Lottizzanti che si obbligano, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.

Le opere saranno eseguite secondo le direttive dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate direttamente dai lottizzanti, in relazione alle dimensioni ed alle caratteristiche costruttive previste nelle tavole di progetto allegata alla presente convenzione, a seguito di specifico atto abilitativo che dovrà essere ottenuto, a spese ed a cura dei lottizzanti, prima dell'inizio dei lavori e dell'acquisizione di tutti i pareri sovracomunali necessari.

L'esecuzione di tali opere dovrà avvenire contemporaneamente alla costruzione degli edifici in modo tale da assicurare i servizi necessari ed indispensabili e comunque dovranno essere ultimate entro 5 (cinque) anni dalla data di approvazione della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione sopra indicate passeranno gratuitamente al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo approvato dal Comune, a seguito di collaudo tecnico-amministrativo, effettuato da parte degli uffici comunali preposti o da parte di tecnici appositamente incaricati dal Comune e/o dagli

enti gestori dei sottoservizi, con spese comunque a carico dei Lottizzanti, da eseguirsi entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori, che gli stessi dovranno avere cura di comunicare al Comune.

L'efficacia della decorrenza del termine per l'esecuzione del collaudo è comunque subordinata alla presentazione da parte dei Lottizzanti degli elaborati progettuali "come costruito" (*as built*), unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materiali impiegati nell'esecuzione.

Dalla data del formale atto di presa in carico, da redigersi entro 3 mesi dal collaudo delle opere in questione, il Comune si assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria, straordinaria e della responsabilità civile verso terzi, fatto salvo quanto previsto in materia dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

Il lottizzante si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a fornire, al momento della stipula dell'atto notarile, fideiussione bancaria o assicurativa, con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La somma garantita dovrà corrispondere all'importo dei lavori precedentemente determinato afferenti le opere di urbanizzazione da eseguire, incrementato del 30% (per IVA, spese tecniche, imprevisti e spese varie) per un importo complessivo di €19.550,00.

In caso di inosservanza degli obblighi assunti dai Lottizzanti, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.

A tal fine, nella polizza fideiussoria, l'Istituto garante rinunzierà al termine semestrale previsto dal comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile e si obbligherà a versare al Comune, a prima richiesta, con esclusione del *beneficium escussionis*, senza eccezioni o ritardi, e comunque entro il termine di 15 giorni, la somma garantita, o la minore, richiesta dal Comune stesso.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione o da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura dei Lottizzanti, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere e la data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei medesimi Lottizzanti e a loro spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non via abbiano provveduto e il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30 giorni.

In caso di inadempienza da parte dei Lottizzanti di una o più clausole contenute nella presente convenzione, il Comune potrà procedere a sospendere il rilascio o il perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi per la realizzazione degli edifici privati, nonché l'eventuale efficacia di quelli già rilasciati o perfezionati, oltre al rilascio dei relativi certificati di agibilità.

#### **Articolo 7**

Il lottizzante ha costituito fidejussione n..... della assicurazione..... per l'importo di €.19.550,00 a garanzia delle opere di cui al predente art. .... , che qui consegna in originale.

Il lottizzante si impegna a rinnovare annualmente la fidejussione la quale si intenderà estinta solo a seguito di formale comunicazione da parte dell'Ente ed in carenza di questa, automaticamente rinnovata ad ogni scadenza.

Nell'ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il lottizzante autorizza il Comune di Marcheno a disporre della cauzione nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare.

#### **Articolo 8 - Trasferimento proprietà.**

Il lottizzante nel caso di vendita dell'area lottizzata, potrà, con atto privato, trasmettere agli acquirenti, gli oneri di cui alla presente Convenzione stipulata col Comune, in tal caso, gli acquirenti dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione.

#### **Articolo 9 - Deroghe alla convenzione.**

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

#### **Articolo 10 - Scadenze.**

La presente Convenzione scadrà al termine di .... (anni decorrenti dalla data odierna, termine entro il quale dovranno essere realizzate le restanti volumetrie assegnate, salvo che le parti in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino per prorogarla o per rinnovarla, con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

#### **Articolo 11 - Trascrizione.**

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere la presente convenzione affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, con l'esonero per lo stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Articolo 12 - Spese.**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del lottizzante in particolare l'onere della trascrizione della presente Convenzione, il frazionamento, spese notarili ecc.

### **Articolo 13 - Norme di Legge e regolamentari.**

Per quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e regolamentari vigenti in materia ed in particolare a livello:

Statale :

- L.U. n. 1150 del 17-8-1942 e successive modificazioni ed integrazioni
- n° 765 del 6-8-1967 e successive modificazioni ed integrazioni
- D.Lgs n° 380 del 6-6-2001

Regionale:

- L.R. N° 12 del 11-3-2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Comunale :

- Regolamento d'igiene,
- regolamento edilizio,
- piano delle regole PGT

il dirigente area tecnica

il lottizzante