

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PA-01 IN COMUNE DI SAN GERVASIO, E CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI

L'anno il giorno del mese diavanti a me
Dott....., Notaio in iscritto presso il Collegio
Notarile disenza l'assistenza dei testimoni ai quali i componenti aventi i requisiti di legge
tra loro d'accordo e con il mio consenso hanno espressamente rinunciato sono comparsi:

- il sig.....nato a.....il.....nella sua qualità di
RESPONSABILE AREA TECNICA del Comune di San Gervasio, Codice Fiscale
Partita IVA domiciliato per la carica in San Gervasio, il quale dichiara di agire in
nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di San Gervasio, a quest'atto autorizzato con
deliberazione della Giunta Comunale di San Gervasio n°....., in data.....esecutiva
ai sensi della legge e che qui si allega sotto la letteradi seguito denominato "COMUNE";

- "SOCIETA' NUEL S.R.L." con sede in Passirano Frazione Camignone (BS) Via Europa n. 90, codice
fiscale e partita IVA 02644480986, qui rappresentata da:

GALLI BATTISTA nato a Brescia (BS) il 10-05-1956 Legale Rappresentante e Amministratore Unico della
"SOCIETA' NUEL S.R.L.", proprietaria dei mappali n. 746 – 748 – 750 del Foglio 2 e mappale n. 290 del
Foglio 5, di seguito denominata "LOTTIZZANTE"

P R E M E S S O

- che la LOTTIZZANTE è proprietaria in Comune di San Gervasio dell'area, meglio individuata con i mappali
n. 746 – 748 – 750 del Foglio 2 e mappale n. 290 del Foglio 5, in Comune di San Gervasio, come da
frazionamento n. 17533.1/2019 approvato in data 05/02/2019 Protocollo BS0017533;

- che tale area è classificata nel P.G.T. vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27
del 05 dicembre 2011, come Zona "Espansione Residenziale a media densità" soggetta a piano di
lottizzazione;

- che l'area non è gravata da vincolo ambientale e/o idrogeologico, non è compresa in parchi e/o riserve
naturali, ne è ricompresa nella perimetrazione dei centri edificati di cui alla legge n° 856/71, ne è soggetta a
piano di recupero;

- che la LOTTIZZANTE ha presentato in dataistanza volta ad ottenere l'approvazione del
Piano di Lottizzazione dell'area di proprietà, istanza esaminata dalla Commissione Urbanistica nella seduta
delcon verbale n°.....;

V I S T I

- La domanda di autorizzazione a lottizzare, con relativi allegati classificati dai numeri 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-
11-12 presentata al protocollo comunale al n°.....dele iscritta nel registro Pratiche
Edilizie al n°.....;

- La deliberazione di Consiglio Comunale n°.....in data, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di lottizzazione;

- L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n°osservazioni;

- La deliberazione di Consiglio Comunale n° in data, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di lottizzazione;

- i provvedimenti comunali che determinano la misura del contributo concessorio in applicazione delle leggi vigenti.

Tutto ciò premesso, che deve ritenersi parte integrante della presente convenzione;
la LOTTIZZANTE si obbliga ad assumere gli oneri e gli impieghi che seguono, mediante la stipulazione, ai sensi delle normative richiamate in premessa, della seguente convenzione urbanistica con il COMUNE.

Art.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La LOTTIZZANTE si obbliga per sé, eredi, successori e aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare, a propria cura e spesa ed in conformità ai redigenti appositi progetti tecnico-esecutivi, che dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale e conseguire apposito permesso di costruire, le seguenti opere evidenziate e specificate per superfici sulla planimetria in scala 1: 200 (TAV. 6) che, controfirmata dalle parti, si allega al presente atto del quale forma parte integrante.

a) STRADE DI LOTTIZZAZIONE

Le strade di lottizzazione pari a **mq. 793,33** e i marciapiedi della superficie di **mq. 623,61** come identificati nell'allegata planimetria (TAV.6) saranno eseguiti con regolare massicciata e sovrastante strato bituminoso, completi di cordoli, fognature, di caditoie stradali per le acque piovane e di impianti canalizzati, come da progetto esecutivo, (TAV. 4-4a-4b-4c-4d-5-6) e meglio specificato dai particolari costruttivi (TAV.5).

b) PARCHEGGI

I parcheggi della superficie di **mq. 203,99** identificati nell'allegata planimetria (TAV. 6) saranno eseguiti con regolare massicciata e sovrastante strato bituminoso, come meglio specificato nel progetto dei particolari costruttivi (TAV.5).

c) SERVIZI TECNOLOGICI

I servizi tecnologici quali acqua, gas, luce, telefono ed illuminazione pubblica, come da particolari costruttivi (TAV. 5) dovranno essere installati previo accordo con gli Enti erogatori dei servizi e prevedere allacci per ogni lotto/utenza.

d) FOGNATURA

La fognatura sarà eseguita con doppia rete di smaltimento, una per le acque bianche costituita da tubazioni drenanti e pozzi perdenti e l'altra per quelle nere.

La rete interna dei condotti comprende i pozzetti di ispezione e di raccolta delle acque strada come meglio specificato nel progetto (TAV. 4-4a-4b-4c-4d) e nei particolari costruttivi (TAV. 5).

e) RETE IDRICA

La rete idrica sarà del tipo in P.E.A.D. PE 110, P.N. 16 atmosfere, posata su letto di sabbia comprensiva di tutti i pezzi speciali necessari alla sua realizzazione a regola d'arte.

La ditta lottizzante od i suoi aventi causa si impegna a rimborsare al Comune i costi per l'esecuzione degli allacciamenti privati che il comune dovesse all'uopo sostenere.

La rete idrica dovrà essere garantita da inquinamenti e costruita secondo le vigenti norme sanitarie, provvedendo un pozzetto di sfiato con scarico di fondo.

La rete idrica sarà alimentata dall'acquedotto comunale e per la sua realizzazione la LOTTIZZANTE dovrà prendere accordi e sottostare alle disposizioni della Società concessionaria dell'esercizio.

f) RETE GAS

La rete del gas sarà del tipo PE S5 del diametro di 110 mm, con predisposizione di un allaccio per ogni lotto/utenza.

Per la realizzazione della rete di distribuzione del gas per uso domestico e riscaldamento, i LOTTIZZANTI dovranno prendere accordi e sottostare alle disposizioni dell'Ente erogatore dell'esercizio.

g) ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE ENEL

I punti luminosi previsti per l'illuminazione pubblica comprendono pali di m. 6,00 di altezza, tipo Mannesmann, completi di apparecchi illuminanti con lampade fluorescenti da 125 watt minimo.

La realizzazione dell'impianto d'illuminazione e rete dovrà avvenire in ogni caso in conformità alle indicazioni dell'ENEL e della SOLE.

h) RETE TELECOM

Per la realizzazione della rete telefonica per tutti gli usi previsti per legge, la LOTTIZZANTE dovrà prendere opportuni accordi e sottostare alle disposizioni della Società concessionaria del servizio.

i) SEGNALETICA STRADALE

Segnaletica Stradale Orizzontale e Verticale, realizzata in conformità e secondo le norme del codice stradale.

l) PISTA CICLABILE

La pista ciclabile realizzata su tutto il fronte prospiciente la via Michelangelo della superficie di **mq. 284,30** avrà una larghezza di ml. 2,50 e realizzata con pavimentazione in calcestruzzo come meglio specificato nel progetto particolari costruttivi, (TAV. 5)

m) VERDE PUBBLICO

L'area a verde pubblico laterale alla pista ciclabile della superficie di mq. 103,39 sarà sistemata previa preparazione del terreno con fresatura e piantumata con essenze simili alle esistenti.

Art.2 – MODALITA' E TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E TRATTO DI FOGNATURA IN VARIANTE FUORI COMPARTO.

Dopo l'approvazione del piano di lottizzazione, la LOTTIZZANTE dovrà concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale i progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione onde conseguire il rilascio di apposito permesso di costruire o S.C.I.A. cui è subordinata la realizzazione delle opere medesime.

I lavori saranno eseguiti da idonea impresa scelta dalla LOTTIZZANTE, che dovrà comunicare al COMUNE il nome del direttore dei lavori. I lavori saranno condotti sotto il controllo dei competenti uffici comunali.

La LOTTIZZANTE s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, prima o contemporaneamente alle singole costruzioni che saranno oggetto di permesso di costruire nell'ambito dei singoli lotti. L'esecuzione graduale delle opere di urbanizzazione primaria dovrà, in ogni caso, avvenire in modo che risultino assicurati agli edifici costruiti i servizi indispensabili e cioè: strade, fognature, acquedotto, gasdotto, illuminazione pubblica, rete distributiva dell'energia elettrica e telefonica.

Al completamento delle opere sarà eseguito il collaudo delle stesse a cura di un tecnico incaricato dal COMUNE, con oneri a carico della LOTTIZZANTE, non oltre 4 mesi dall'ultimazione delle opere.

Il COMUNE prenderà in consegna le opere di urbanizzazione primaria e tratto di fognatura fuori comparto, dalla data stipulata atto notarile di cessione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e tratto di fognatura fuori comparto ed il relativo collaudo dovrà avvenire non oltre anni cinque dalla stipula della presente convenzione.

Il COMUNE da atto che il preventivo di spesa per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a euro 175.000,00 al netto di i.v.a. (euro centosettantacinquemila/00) e pertanto da atto che il ridetto ammontare supera il valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria connessi all'esecuzione degli edifici ipotizzati, dando atto altresì che, ai sensi della L.R. n° 60/77, con l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e della cessione delle aree a standards urbanistici, nulla potrà essere chiesto ai LOTTIZZANTI a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale delle opere con relativa approvazione da parte del Comune.

Art.3 – ESECUZIONE OPERE URBANIZZAZIONE EXTRA COMPARTO IN VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ATR-01

La LOTTIZZANTE si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione extra comparto relative ad un tratto di rete fognaria sulla via Michelangelo, dette opere in origine a carico del comparto ATR-01 saranno realizzate all'interno del Piano di Lottizzo PA-01, come meglio specificato nelle tavole di progetto.

Le caratteristiche tecniche della linea fognaria concordate con l'Amministrazione comunale e previa autorizzazione da parte della Società A2A spa sono specificate nella tavola di progetto 4d.

Il costo complessivo delle opere extracomparto in origine previsto in euro 25.842,28 al netto di i.v.a. (euro venticinquemilaottocentoquarantanovemilamila/28), viene interamente preso in carico dalla lottizzante, indipendentemente dalla eventuale variazione dei costi effettivi sostenuti;

Art.4 – CESSIONE AREE/OPERE

La LOTTIZZANTE si obbliga per sé stessi e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al COMUNE di San Gervasio Bresciano:

- a) l'area con destinazione "servizi" adiacente al comparto PA-01 della superficie di mq. 4.528,00;
- b) l'area della superficie di mq. 793,33 circa interessata dall'esecuzione delle strade di cui al precedente art.1 ;
- c) l'area della superficie di mq. 623,61 circa interessata dall'esecuzione dei marciapiedi di cui al precedente art.1 ;
- d) l'area della superficie di mq. 203,99 interessata dall'esecuzione dei parcheggi di cui al precedente art.1;
- e) l'area della superficie di mq. 103,39 destinata ad aiuole verdi di cui al precedente art.1,
- f) l'area della superficie di mq. 284,30 destinata alla pista ciclabile di cui al precedente art. 1;
- g) le reti tecnologiche descritte dall'art. 1;

La cessione della proprietà delle aree sopra citate in forma gratuita a favore del COMUNE, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione.

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate su dette aree dalla LOTTIZZANTE sarà presa in carico dal Comune di San Gervasio entro 30 giorni dalla data di collaudo delle opere stesse a firma di un tecnico incaricato dal Comune.

A tal proposito si precisa che si è già provveduto ad idoneo frazionamento e che le aree cedute gratuitamente al Comune presentano la seguente indicazione catastale: Comune di San Gervasio Bresciano, sezione N.C.T. **Foglio 2** mappali numeri:

746 di ha

.....

Art.5 –AREE A STANDARDS

Dando atto;

- che la sola area ad uso servizi per una superficie complessiva di mq. 4.528,00 supera abbondantemente la dotazione minima degli standards urbanistici,
- che all'interno del perimetro del Piano di Lottizzo sono ricomprese aree di proprietà del Comune, come meglio specificato nel progetto (Tav. 1 dati del progetto), e più in dettaglio mq. 460,00 di terreno e reliquati idrici sulla via Michelangelo, mq. 777,00 porzioni di strade esistenti, per una superficie complessiva pari a mq. 1.237,00,
- che parte delle aree di proprietà del Comune per una superficie complessiva di mq. 143,00 saranno trasformati dalla LOTTIZZANTE in strada, marciapiedi, pista ciclabile e verde,
- che parte delle aree di proprietà del comune per una superficie complessiva di mq. 317,00 saranno trasformati dalla LOTTIZZANTE in area residenziale,

Il COMUNE e la LOTTIZZANTE concordano quanto segue:

- la LOTTIZZANTE cede al COMUNE l'area a servizi per complessivi **mq. 4.528,00** oltre a tutte le aree relative alle strade, marciapiedi, parcheggi, pista ciclabile e aree a verde come specificato all'art. 4,
- il COMUNE cede alla LOTTIZZANTE la S.L.P. e la volumetria relative alle aree di proprietà all'interno del PA-01 oltre a **mq. 317,00** di area residenziale.

Art.6 – CONTRIBUTI DI CONCESSIONE

La LOTTIZZANTE, fermo restando l'esenzione dall'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in connessione con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria indicate nel precedente art. 1, si obbliga altresì a pagare il contributo calcolato sul costo di costruzione, in conformità alle tabelle vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire o altre procedure ammesse, di volta a volta richiesti.

Art.7 – EDIFICABILITA' DELL'AREA

Sulle aree comprese nel piano di lottizzazione, la LOTTIZZANTE si obbliga a costruire nel rispetto della volumetria massima assegnata e determinata in mq. 1.730,55 di S.L.P, equivalenti a teorici m³ 4.672,48.

Art.8 – FIDEIUSSIONE

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, la LOTTIZZANTE presta garanzia fideiussoria mediante polizza assicurativa dell'importo di euro 175.000,00 pari al 100% (centopercento) del costo delle opere di urbanizzazione primarie (derivanti dal computo metrico prodotto) relative agli artt. 1, 2.

La garanzia fideiussoria mediante polizza assicurativa dell'importo di euro 25.842,28 pari al 100% (centopercento) del costo delle opere di urbanizzazione extracomparto di cui all'art. 3, è prodotta dalla LOTTIZZANTE all'interno della convenzione urbanistica relativa al subentro della stessa per il completamento delle opere del confinante ATR-01, (convenzione n° del)

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la LOTTIZZANTE autorizza il COMUNE a disporre della fideiussione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.

Il COMUNE si obbliga in ogni caso a restituire la fideiussione qualora non abbia provveduto a deliberare in merito, decorso un anno dalla richiesta dei LOTTIZZANTI di sottoporre a collaudo le opere.

Art.9 – ALIENAZIONE AREE

In caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione la LOTTIZZANTE si impegna sin da ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti circa gli oneri assunti nel riguardo del Comune non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'impegno esplicito di subentro al lottizzante.

Gli obblighi assunti dalla LOTTIZZANTE con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti previa offerta di una garanzia fideiussoria a favore del COMUNE di pari importo e per le finalità di cui all'art.8.

L'atto di compravendita delle aree è pertanto subordinato alla formale presentazione della fideiussione, fatta salva l'ipotesi che la LOTTIZZANTE riservi a se stessa l'obbligo di eseguire le opere e cedere le aree, esonerando il futuro acquirente, o abbia già eseguito le opere di urbanizzazione e ceduto le aree.

Ferma restando l'indivisibilità degli obblighi sopra riportati, qualora la cessione abbia ad oggetto singole parti o porzioni di aree, l'importo della fideiussione dovrà essere proporzionale alla volumetria edificabile sulle aree cedute. In ogni caso la LOTTIZZANTE trasferisca integralmente la proprietà del comparto, previa presentazione di fideiussione sostitutiva di pari importo in capo al nuovo acquirente, il COMUNE restituirà alla LOTTIZZANTE la fideiussione da questa presentata.

Art.10 – VARIANTI

E' consentito apportare varianti in fase di esecuzione, previa approvazione dell'amministrazione comunale e purché esse siano rispettose del disposto di cui al comma 10° dell'art. 7 della Legge Regionale n. 23/97

Art.11 – AGIBILITA'

Resta stabilito che il Comune di San Gervasio rilascerà autorizzazione di abitabilità/agibilità dei locali realizzati in attuazione del Piano di lottizzazione, se non quando dal Concessionario o chi per esso, sia stato adempiuto agli obblighi sostanziali previsti dalla presente convenzione, dotazione di tutti i servizi necessari per la corretta fruibilità degli edifici e degli spazi pubblici.

Art.12 – STATO AREE CEDUTE

Tutte le aree ed immobili previsti in cessione a favore dell'Amministrazione Comunale sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da servitù apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli e contratti agrari di ogni specie.

Art.13 – SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese le spese afferenti la redazione del tipo di frazionamento delle aree da cedere, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative ai progetti delle opere incluse nel piano di lottizzazione, sono a carico della LOTTIZZANTE, la quale chiede le agevolazioni fiscali previste per legge.

Art.14 – MANUTENZIONE AREE/OPERE

Fino alla cessione finale di aree/opere la LOTTIZZANTE deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Resta in capo alla LOTTIZZANTE ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione e la manutenzione delle aree verdi.

Art.15 – RINUNCIA IPOTECA

Il concessionario dichiara di rinunciare espressamente ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che possa competere in dipendenza dalla presente convenzione, nei Registri Immobiliari.

Art.16 – TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Brescia a trascrivere il presente atto, affinché siano noti ai terzi le obbligazioni qui assunte, con esonero del Conservatore da qualunque responsabilità. Le parti dichiarano di aver preso conoscenza degli allegati e dispensa me Notaio dal darne lettura. Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti, i quali su mia espressa domanda lo dichiarano conforme alle loro volontà, lo approvano ed a conferma lo sottoscrivono con me Notaio.

San Gervasio, lì