

Da "alvaro.savoldi" <alvaro.savoldi@ingpec.eu>
A "protocollo_prevalle@pec.it" <protocollo_prevalle@pec.it>
Data martedì 22 settembre 2015 - 17:27

INTEGRAZIONE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AMAL - IMMOBILIARE AMAL

In riferimento alla Richiesta di "Piano di Lottizzazione denominato AMAL" depositata in data 13 Marzo 2015 con prot. 2467 e successive integrazioni, con la presente si inoltra Bozza di Convenzione Urbanistica aggiornata con Revisione n.2 del 22/09/2015.

Distinti Saluti

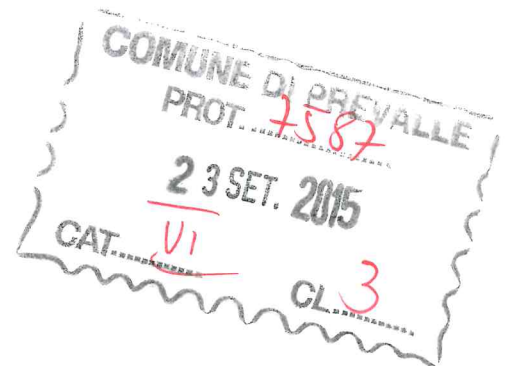
Dott. Ing. Alvaro Savoldi

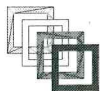
Allegati:

_ Bozza Convenzione Urbanistica Rev. 2 22/09/2015

Allegato(i)

Bozza_Conv_Urbanistica_Rev2_22092015.pdf (650 Kb)
Bozza_Conv_Urbanistica_Rev2_22092015.pdf.p7m (652 Kb)





SAVOLDI INGEGNERIA S.R.L.

COMUNE DI PREVALLE

PROVINCIA DI BRESCIA

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

Parcheggi su via Gardesana (SP 27)
Area a protezione del tubo acquedotto Comunale

COMMITTENTE:

Immobiliare AMAL di Bonardi Stefania & c. S.n.c.

Il Tecnico

Dott. Ing. Alvaro Savoldi

2	22/09/2015	Bozza Convenzione Urbanistica	Geom. Andrea Pasini	Ing. Alvaro Savoldi
1	10/07/2015	Bozza Convenzione Urbanistica	Geom. Andrea Pasini	Ing. Alvaro Savoldi
0	23/06/2015	Bozza Convenzione Urbanistica	Geom. Andrea Pasini	Ing. Alvaro Savoldi
REV	DATA	DESCRIZIONE	REDAZIONE	APPROVAZIONE

Numero del repertorio dei contratti

Convenzione urbanistica

Piano Attuativo “ Piano di Lottizzazione AMAL ”

Repubblica Italiana

Il giorno.....del mese di.....dell'anno
duemila....., in Comune di Prevalle (Bs) per l'
attuazione del Piano di Lottizzazione per l' Attività Produttiva con
sede in Prevalle (Bs) in via Gardesana n.67, presso il Municipio di
Via Morani, n. 11 avanti a me Dottor,
Segretario del comune stesso, iscritto all'Albo dei Segretari
comunali e provinciali del Ministero dell'Interno, Sezione della
Regione....., numero ID.....,
ufficiale rogante ai sensi dell'art. 97 co. 4 lett. C, del decreto
legislativo 267/2000 (TUEL),

sono comparsi, da una **Parte:**

l'ente Comune di PREVALLE (di seguito **Comune**) con sede in Via
Morani n. 11, codice fiscale....., partita IVA
....., qui rappresentato dal dirigente
responsabile del Settore, Dottor
....., nato a.....,
il, domiciliato per la carica presso la sede
municipale, il quale dichiara di agire in nome, per conto e
nell'esclusivo interesse dell'ente (giusto decreto del sindaco
n.del.....di nomina a responsabile del suddetto settore);

e dall'altra **Parte**

la ditta “IMMOBILIARE AMAL di Bonardi Stefania & c S.n.c”

(di seguito Soggetto Attuatore o S.A.) con sede in Prevalle (Provincia di Brescia), Via Gardesana n. 67, codice fiscale 03455110175, partita IVA 02026450987, nelle persone di rappresentanti Legali Sig.ra BONARDI STEFANIA, nata a Bedizzole (Bs) il 12/09/1946 e dal Sig. SCALFI ADRIANO, nato a Brescia il 28/09/1942 entrambi residenti in via F.lli Porta n.30 nel Comune di Nuvolera (Bs).

Comune e Soggetto Attuatore nelle persone di cui sopra, della cui identità e poteri io Segretario comunale sono certo, non necessitano di testimoni ed il sottoscritto non ne richiede la presenza (art. 48 della legge 89/1913 modificato dalla legge 246/2005).

Richiamati:

il Codice civile;

gli articoli 1, comma 1-bis, e 11 della legge 7 agosto 1990 numero 241 e s.m.i;

la legge 17 agosto 1942, numero 1150 (Legge Urbanistica) e s.m.i.;

la legge regionale

Premesso che:

il piano urbanistico generale vigente destina le aree oggetto della presente convenzione in :

– (P.A Conv.) – Ambiti Territoriali a destinazione Produttiva

la trasformazione edilizia urbanistica delle aree, pertanto, è subordinata ad approvazione d'un piano attuativo di iniziativa privata degli indirizzi contenuti nello strumento urbanistico generale;

il Soggetto Attuatore ha depositato la domanda di approvazione e la

proposta di piano attuativo, completa di tutti gli elaborati necessari,
in data **13 Marzo 2015** protocollo n. **2467**;

la proposta di piano attuativo è stata esaminata dalla Commissione urbanistica che si è espressa favorevolmente con prescrizioni in data 08/04/2015 (**Verbale n.219**) e in data 20/04/2015 (**Verbale n.225**);

con Deliberazione del.....,n°..... il consiglio comunale ha adottato il Piano Attuativo; in data....., il consiglio Comunale previo esame e deliberazione in merito alle osservazioni/opposizioni pervenute, ha approvato in via definitiva il piano attuativo completo dello schema della presente convenzione (deliberazione n.).

Tanto richiamato e premesso, le Parti come sopra costituite e rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 – Richiami e premesse

Comune e Soggetto Attuatore approvano i richiami e le premesse quali parti integranti e sostanziali della presente convenzione.

Articolo 2 – Oggetto

Il Comune autorizza la realizzazione del piano attuativo denominato “AMAL” e la conseguente trasformazione edilizio urbanistica delle aree e degli immobili interessati dal piano stesso. Trattasi delle aree e degli immobili siti in Comune censuario ed amministrativo di PREVALLE (Bs), via GARDESANA, identificate presso l' Agenzia delle Entrate (Settore Territorio):

Catasto Terreni:

_ SEZ: A – Fg.9 – Mapp. 2129 (Ha 00.18.70)mq

_ SEZ: A – Fg.9 – Mapp. 3300 (Ha 00.19.80)mq

Catasto Fabbricati:

_ SEZ: GSP - Fg.3 - Mapp. 354 - Sub. 4/5

Le aree e gli immobili di cui sopra sono di proprietà del Soggetto Attuatore il quale presta ogni garanzia di legge ed, in particolare, quella di evizione, dichiarando che quanto in convenzione è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da ipoteche e da trascrizioni di diritti di terzi o privilegi anche di natura fiscale.

Articolo 3 - Norme e condizioni

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a realizzare il piano attuativo osservando le norme e le condizioni recate dalla presente e dalla documentazione costitutiva il piano, documentazione che il Soggetto Attuatore dichiara di conoscere, approvare ed accettare e che qui si intende integralmente riportata e trascritta, con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione. Compongono detta documentazione:

- _ Tav.1/4 Rev. 4 del 23/06/2015-Parch. Fronte Strada SP27-Rilievo
- _ Tav.2/4 Rev. 4 del 23/06/2015-Parch. Fronte Strada SP27-Servizi Tecn.
- _ Tav. 3/4 Rev. 4 del 23/06/2015-Parch. Fronte Strada SP27-Parch. e Segn.
- _ Tav. 4/4 Rev. 1 in data 23/06/2015 - Area a protezione del tubo acquedotto
Particolare Area a protezione del tubo Acquedotto Comunale
- _ Relazione Illustrativa " PL AMAL " - Rev. 0 in data 16/03/2015
- _ Documentazione Fotografica - Rev. 0 in data 16/03/2015
- _ Computo Metrico Rev.1 in data 23/06/2015
- " Parcheggi su via Gardesana (SP27)"
- " Area a protezione del tubo acquedotto Comunale"
- _ Parere Favorevole con prescrizioni della Prov. di BS in data 01/07/2015

Tale documentazione, sottoscritta dalle Parti, resterà depositata presso gli uffici del Comune.

Articolo 4 – Solidarietà e aventi causa

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga per sé stesso e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Tutti i soggetti denominati per brevità Soggetto Attuatore sono solidalmente responsabili nei confronti del Comune.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli immobili di cui all'art. 2 gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono ed estendono agli acquirenti e ciò indipendentemente da diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Articolo 5 – Termini

A pena di decadenza del piano attuativo, il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a depositare la richiesta dei titoli abilitativi edilizi necessari per:

la realizzazione del **piano attuativo** entro, e non oltre, giorni 60 (sessanta) naturali e continui dalla data di sottoscrizione della presente;

la realizzazione delle **opere di urbanizzazione** previste dal piano entro, e non oltre, giorni 60 (sessanta) naturali e continui dalla data di sottoscrizione della presente.

Tutte le opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro anni 3 (tre) dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, mentre la validità del piano attuativo è stabilita in anni 5 (cinque) dalla sottoscrizione della convenzione.

Se allo scadere dei termini di cui sopra le opere d'urbanizzazione risultassero incomplete o nemmeno iniziate, il comune potrà

eseguirle direttamente, previa diffida ad ultimarle entro congruo termine ma non superiore a sei mesi, con addebito di tutti gli oneri al Soggetto Attuatore e possibilità di rivalersi sulla garanzia di cui all'art. 12.

Articolo 6 – Urbanizzazioni primarie

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a realizzare, a proprie spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria così come definite e progettate negli elaborati del piano attuativo di cui al precedente art. 3.

In particolare, le opere d'urbanizzazione primaria consistono in:

_ PARCHEGGIO FRONTE STRADA SP27:

Realizzazione n.10 Parcheggi Pubblici

_ AREA A PROTEZIONE DEL TUBO ACQUEDOTTO COMUNALE:

Realizzazione area a protezione del tubo acquedotto Comunale.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, comprensivo delle infrastrutture da realizzare e delle aree da cedere al Comune, spese tecniche ed IVA, è quantificato in euro **46.873,52** come da Computo Metrico Estimativo di cui all'art. 3.

Articolo 7 – Parcheggi interni

I parcheggi interni alla proprietà (n. 5 posti macchina) rappresentati negli elaborati grafici del Piano Attuativo dovranno essere mantenuti obbligatoriamente a servizio dell'attività. In caso di eventuale futuro intervento di redistribuzione degli spazi interni non sarà ammissibile l'eliminazione dei parcheggi interni ma solamente un'eventuale nuova localizzazione, salvo nulla osta del Comune.

Articolo 8 – Urbanizzazioni secondarie e standard di qualità

Il piano attuativo non prevede la realizzazione a carico del Soggetto Attuatore di urbanizzazioni secondarie e di opere aggiuntive.

Articolo 9 – Cessione delle aree e delle opere

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a cedere gratuitamente al Comune le opere d'urbanizzazione e le aree sulle quali le opere andranno ad insistere.

Le aree che saranno cedute sono evidenziate in colore ROSA (Superficie 1 di 306,46mq) – Parcheggio Fronte Strada SP27 nella Tavola n. 1 e colore ARANCIO (Superficie 2 di 972,50mq) – Area a Protezione del Tubo Acquedotto Comunale nella Tavola n. 4 di cui al precedente art. 3 per un totale di 1.278,96mq ben superiore alle Aree Standard dovute di 1.200,00mq.

Le aree e le opere saranno cedute gratuitamente al Comune entro e non oltre giorni centottanta dalla data di approvazione del collaudo delle stesse opere di urbanizzazione.

Tutte le spese inerenti la cessione (di frazionamento, per il rogito dell'atto, per le imposte relative, ecc.) saranno a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 10 – Monetizzazione

Il Piano Attuativo non prevede monetizzazioni.

Articolo 11 – Oneri di urbanizzazione

Il contributo per oneri d'urbanizzazione primaria è quantificato come segue: $6.000,00\text{mq} \times 8,36\text{€} = 50.160,00\text{€}$

La somma complessiva del contributo per oneri di urbanizzazione è superiore al costo delle opere d'urbanizzazione primarie, che il Soggetto Attuatore dovrà realizzare a norma degli artt. 6, 8 e 9.

Pertanto, il comune autorizza lo scomputo del costo delle opere dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria fino all'importo di euro **46.873,52**, salvo eventuali costi maggiori, che dovranno essere documentati con idonea Documentazione e Fatture.

Articolo 12 - Garanzia

A garanzia di tutti gli obblighi assunti con la presente e con la documentazione richiamata dal precedente art. 3, il Soggetto Attuatore ha rilasciato al Comune fideiussione bancaria del valore di euro **46.873,52 (Importo dei Lavori)**

Fideiussione n., emessa da.....
in data....., per tutta la durata della presente e comunque sino alla data di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

La fideiussione bancaria è stata rilasciata da azienda di credito di cui all'articolo 5 del regio decreto 375/1936.

La fideiussione prevede espressamente: la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del codice civile; l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del comune.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere da realizzarsi a cura del Soggetto Attuatore, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì i danni comunque derivanti durante il periodo di manutenzione e conservazione delle opere a cura del

Soggetto Attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della presente o della disciplina urbanistica.

La garanzia sarà svincolata successivamente all'approvazione definitiva del collaudo delle opere di urbanizzazione.

Articolo 13 – Manutenzioni

Fino al trasferimento della proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune, gli oneri di manutenzione e le responsabilità civile e penale, conseguenti all'uso delle aree e delle opere, rimarranno a carico totale ed esclusivo del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa.

Qualora, all'atto del trasferimento della proprietà delle aree e delle opere queste non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, il Comune potrà rivalersi sulla garanzia di cui all'articolo precedente.

Nel caso il Soggetto Attuatore non dovesse adempiere, il Comune procederà a propria cura addebitando al Soggetto Attuatore le spese sostenute e rivalendosi sulla garanzie di cui all'articolo precedente.

Articolo 14 – Collaudo

Il Soggetto Attuatore, scegliendolo tra un rosa di candidati indicati dal Comune, nomina un Collaudatore e sottopone a collaudo le opere d'urbanizzazione non oltre sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori. Le spese di Collaudo sono interamente a carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore è obbligato a riparare alle eventuali imperfezioni o difformità risultanti dal Collaudo entro il termine

stabilito dal Comune.

Nel caso il Soggetto Attuatore non dovesse adempiere, il Comune procederà a propria cura addebitando al Soggetto Attuatore le spese e rivalendosi sulla garanzie di cui al precedente art. 12

Articolo 15 – Varianti

Non sono considerate varianti del piano attuativo, le modificazioni planivolumetriche che si rendano necessarie in fase di esecuzione, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

In ogni altra ipotesi, le varianti del piano attuativo che si rendessero necessarie, fermo restando il necessario consenso del Comune, saranno adottate ed approvate secondo la procedura tipica d'approvazione dei piani attuativi.

Le varianti che interessassero soltanto il contenuto della presente saranno approvate con un'unica deliberazione, senza la preventiva adozione, compresa la proroga dei termini.

Articolo 16 – Vigilanza

In qualsiasi momento il Comune ha facoltà di verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del piano attuativo, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni contenute nella presente e nei documenti richiamati al precedente art. 3.

In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune eserciterà

ogni potere sanzionatorio a norma del DPR 380/2001.

In estrema sintesi, il Comune potrà sospendere i lavori, comminare sanzioni pecuniarie, ordinare interventi di ripristino e di demolizione, esporre le violazioni all'autorità Giudiziaria.

In aggiunta il Comune potrà sostituirsi al Soggetto Attuatore per l'esecuzione di tutte le opere d'urbanizzazione con addebito di ogni relativo costo allo stesso Soggetto Attuatore ed ai suoi aventi causa.

Articolo 17 – Spese e trattamento fiscale

Tutte le spese della presente, di frazionamento, rogito, bollo, registro e copia e quelle relative agli atti successivi occorrenti alla attuazione della stessa convenzione, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Il Comune rinuncia ad ogni diritto di iscrizione dell'ipoteca legale che possa discendere dalla presente.

Comune e Soggetto Attuatore chiedono al Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione della presente, affinché siano noti ai terzi gli obblighi in essa contenuti, esonerandolo da ogni responsabilità.

L'imposta di registro è dovuta in misura fissa a norma dell'art. 10 della Tariffa allegata al DPR 131/1986. L'imposta ipotecaria è dovuta in misura fissa ai sensi dell'art. 2 della Tariffa allegata al d.lgs. 347/1990. L'imposta catastale non è dovuta, poiché la convenzione non comporta vulture catastali (art. 10 d.lgs. 347/1990).

Articolo 18 – Rinvio dinamico

Per tutto quanto non previsto si applica la normativa statale e regionale richiamata nelle premesse.

Eventuali novelle legislative e regolamentari troveranno

applicazione automatica, senza la necessità di provvedere ad integrazione o rettifica della presente.

Richiesto da Comune e Soggetto Attuatore ho ricevuto quest'atto, che io stesso ho predisposto per facciate scritte
e sin qui della presente, oltre agli allegati

L'ho letto alle Parti le quali lo hanno ritenuto conforme alla loro volontà, e pertanto lo hanno approvato e confermato in ogni paragrafo e articolo, compresi gli allegati, dei quali ho ommesso la lettura essendo loro ben noti.

Comune di (Dottor)

Il Soggetto Attuatore

Il Segretario comunale (Dottor)