

COMUNE DI MARCHENO

Provincia di BRESCIA

o o o

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI URBANIZZAZIONE ED OBBLIGHI VARI RELATIVI ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT8 (ai sensi dell'articolo 12 e seguenti della L.R. 11 marzo 2005, n. 12), INERENTE AD AREE DI PROPRIETA' DEL SIG. CARGNONI EZIO.

o o o

L'anno duemila il giorno del mese di avanti a me Notaio in, iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia, non assistito dai testi ai quali le parti concordemente, avendo i requisiti di legge, col mio consenso hanno rinunciato, sono presenti i Signori:

1) nata a il domiciliata per la carica in Marcheno, qui agente nella sua esclusiva veste di responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marcheno, con sede in 25060 – Marcheno, via Zanardelli n. 111, C.F. 00881240170, Partita IVA 00584850986, a quest'atto autorizzata in forza di

2) CARGNONI Ezio nato a Marcheno (BS) il 22/07/1945, residente a Marcheno (BS) in Via Madonnina n. 22/D, C.F. CRGZEI45L22E928U, proprietario dei mappali 27, 412 e 413 del foglio 14 N.C.T.R.;

Detti comparenti, della cui identità personale sono certo,

premettono

- che il signor CARGNONI Ezio, qui in questo atto chiamato di seguito "**proponente**", è proprietario delle aree site in Comune di Marcheno distinte al N.C.T.R. al foglio 14, mappali n. 27 e 413, con superficie catastale di ha 00.83.94;
- che le aree di cui sopra ricadono nel vigente P.G.T. del Comune di Marcheno, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del, entro l'Ambito di Trasformazione Urbanistica individuato con la sigla ADT8;
- che in conformità alle disposizioni del vigente P.G.T. il Sig. Cargnoni Ezio ha presentato al Comune una proposta di piano attuativo inerente le aree di sua proprietà sopra evidenziate;

- che, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, per l'attuazione del piano attuativo, è obbligatorio il convenzionamento che indichi i modi ed i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e la assunzione dei relativi oneri;
- che in attuazione di quanto sopra citato verranno eseguite le opere di urbanizzazione individuate nel piano attuativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del
- che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. ... del ha approvato definitivamente la presente convenzione, unitamente al relativo progetto del predetto piano attuativo;

ciò premesso

il Comune di Marcheno ed il proponente sig. CARGNONI Ezio in qualità di proprietario, stipulano e convengono quanto segue:

ART. 1 - RICHIAMO PREMESSA

I sunnominati contraenti dichiarano di riconoscere e confermare la premessa narrativa come parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO

L'attuazione del Piano Attuativo delle aree site in Comune di Marcheno, di cui ai mappali citati nelle premesse, avverrà in conformità delle norme riportate nella presente convenzione e giusto il progetto di Piano Attuativo costituito dalla seguente documentazione tecnica:

Tav. 1 – Inquadramento Territoriale
Tav. 2 – Planimetria stato di fatto con piano quotato
Tav. 3 – Planivolumetrico - Planimetria generale di progetto
Tav. 4 – Profilo longitudinale nuova viabilità pubblica
Tav. 5 – Sezioni trasversali nuova viabilità pubblica
Tav. 6 – Sezioni schematiche edifici
Tav. 7 – Sezioni ambientali
Tav. 8 – Planimetria sotto-servizi strada pubblica
All. A – Relazione Tecnico - illustrativa;
All. B – Computo metrico estimativo
All. C - Schema di Convenzione urbanistica

La sopra elencata documentazione è depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'attuazione del Piano Attuativo prevede la realizzazione delle seguenti opere:

A) ALLARGAMENTO DI VIA BERGNAGO

B) SOTTOSERVIZI

Le reti tecnologiche tutte saranno collocate sul sedime della Via Bergnago, come da individuazione cartografica di cui alla Tavola :

- Rete GAS METANO

L'ente erogatore provvederà direttamente alla realizzazione dell'estendimento della rete previa predisposizione di preventivo e pagamento degli oneri relativi da parte del proponente;

- Rete ACQUEDOTTO

L'ente erogatore, predisporrà, su richiesta del proponente, un progetto di estendimento rete che il proponente provvederà direttamente a realizzare con la supervisione tecnica dell'ente erogatore stesso.

- Reti FOGNARIE

Il proponente realizzerà direttamente, con la supervisione tecnica dell'ente erogatore, la rete fognaria necessaria. La fognatura nera sarà realizzata con tubazioni in PEAD collegate con termosaldatura o con guarnizioni a tenuta e posate in massetto di calcestruzzo. Saranno predisposti appositi pozzetti d'ispezione e tutti gli allacciamenti. Detta fognatura sarà collegata al collettore esistente.

- Raccolta ACQUE METEORICHE

- Rete TELEFONICA

- Rete ELETTRICA BT

- Impianto ILLUMINAZIONE PUBBLICA (predisposizione)

Il proponente si impegna alla realizzazione diretta delle opere sopra descritte per un importo pari a € 302.100,39 (euro trecentoduemilacento/39).

ART. 4 - MODALITA' E TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Dopo l'approvazione del Piano Attuativo, il proponente dovrà presentare all'Amministrazione Comunale/Ufficio Tecnico, i progetti esecutivi di costruzione delle opere di urbanizzazione, per le quali opere verrà rilasciato regolare permesso di costruire. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire solo dopo il rilascio del permesso di costruire e comunque sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il proponente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, prima o contemporaneamente all'esecuzione delle singole costruzioni. L'esecuzione graduale delle opere dovrà, in ogni caso, avvenire in modo che risultino assicu-

rati agli edifici costruiti i servizi indispensabili. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e relativo collaudo dovrà comunque avvenire entro DIECI anni dalla stipulazione della presente convenzione.

Ai sensi del comma 4 dell'art.7 dei criteri di attuazione del Documento di Piano il numero massimo di unità abitative realizzabili è di n.18.

Si da atto che i fabbricati contraddistinti dalle lettere B, C, e D che nel planivolumetrico (tav. n.3) non rispettano la distanza minima di mt. 10 e che quindi dovranno essere edificati senza finestre sulle due pareti fronteggianti, che non rispettano tale distanza minima.

ART. 5 - MANUTENZIONE

Il proponente dovrà assicurare la manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui ai citati articoli 3 e 4 fino alla formale presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 6 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico vengono così determinate:

Riferimento: artt. **6.2 – 6.3b – 6.3d** dei *Criteri di Attuazione* del Documento di Piano.

- La potenzialità volumetrica minima è data dal prodotto della superficie di intervento per l'Indice di Attribuzione Volumetrica (IAV = 0,4 mc/mq):

$$\text{mq } 8.393 \times 0,4 \text{ mc/mq} = \text{mc } 3.357,20$$

- La potenzialità volumetrica attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico o alla viabilità esterne agli ambiti di trasformazione è data dal prodotto di tali aree per l'IAV:

$$\text{mq } 380 \times 0,40 \text{ mc/mq} = \text{mc } 152,00$$

- La potenzialità volumetrica attraverso la diretta esecuzione, per conto dell'Amministrazione Comunale di opere di standard qualitativo è commisurata al costo di realizzazione di tali opere (consistenti nella realizzazione della viabilità pubblica e relativi sottoservizi, per un importo di € 302.100,39 - come da computo metrico estimativo allegato). Per la determinazione di una superficie corrispondente al sopra indicato importo, si è considerato un valore unitario delle aree di cessione pari a 50,00 €/mq. Si ricava pertanto che le opere da realizzare

corrispondono ad un'area di mq 6.004,58 comportante una volumetria di mc 2.401,83 (IAV = 0,4 mc/mq):

$$\text{€ } 302.100,39 / 50,00 \text{ €/mq} = \text{mq } 6.042,00 \rightarrow \text{mq } 6.042,00 \times 0,4 \text{ mc/mq} = \text{mc } 2.416,80$$

Si ha quindi:

Potenzialità volumetrica complessiva: $3.357,20 + 152,00 + 2.416,80 = \text{mc } 5.926,00$

Edificazione prevista: mc 5.600,00

N. Abitanti: $\text{mc } 5.600 / 150 \text{ mc/ab.} = \text{ab. } 37,33$

Cessioni: $\text{ab. } 37,33 \times 18 \text{ mq/ab.} = \text{mq } 671,94$

Prevedendo di realizzare una volumetria di mc 5.600,00 si rileva la presenza di una potenzialità volumetrica eccedente: $5.926,00 - 5.600,00 = \text{mc } 326,00$.

Lo standard qualitativo eccedente è pari a: $\text{mc } 326,00 / 0,4 \text{ mc/mq} = \text{mq } 815,00$

Ai sensi del comma 5 dell'art. 7 dei criteri di attuazioni del Documento di Piano, non si prevedono cessioni di aree a servizio pubblico all'interno del comparto in quanto compensati con l'eccedenza dello standard qualitativo (mq 815,00) a fronte dei mq. 617,94 di cessione obbligatoria.

ART. 7 - CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il proponente si impegna a versare al Comune, al rilascio dei permessi di costruire, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 8 - CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE.

Il proponente, per sé e suoi aventi causa, si impegna a versare al Comune, al rilascio dei permessi di costruire, il contributo sul costo di costruzione calcolato secondo le tariffe in vigore alla data del rilascio dei permessi di costruire stessi.

ART. 9 - ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel caso il proponente dovesse alienare gli immobili oggetto della presente convenzione, s'impegna sin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune di Marcheno e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno degli acquirenti della assunzione degli oneri sopracitati. Indipendentemente da quanto sopra, il proponente rimarrà, comunque, solidalmente responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri.

ART. 10 – CAUZIONE

Il proponente provvederà in sede di stipula della presente convenzione, a prestare cauzione con fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa n..... delin misura pari al 100% del valore delle opere da realizzare da parte del proponente stesso, pari a **€ 302.100,39** (euro trecentoduemilacento/39).

Gli atti fidejussori sopracitati saranno depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 11 - SVINCOLO CAUZIONALE

La cauzione verrà svincolata su autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, dopo l'ultimazione ed il favorevole collaudo delle opere convenzionate, collaudo da eseguirsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale o da altro tecnico nominato dall'Ufficio Tecnico Comunale a spese del proponente ed in base alle tariffe professionali in vigore al momento del collaudo stesso. Al proponente verrà ridotta la fidejussione di cui al precedente art.10, man mano che si realizzeranno le opere conformemente al programma di esecuzione concordato con l'Amministrazione Comunale. Tale riduzione avverrà in misura proporzionale al valore delle opere ultimate previa richiesta da parte del proponente.

ART. 12 - INADEMPIENZE

Per le ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il proponente autorizza il Comune di Marcheno a disporre della cauzione nel modo più immediato ed ampio, rinunciando espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale con esonero da ogni responsabilità, a qualsiasi titolo, per i prelievi che su detta cauzione il Comune effettuerà in caso di inadempimento. Nella eventualità e per i motivi sopra richiamati di utilizzo della cauzione, il proponente si impegna a ricostituire la medesima entro otto giorni dalla richiesta che il Comune di Marcheno farà pervenire con semplice lettera raccomandata A.R..

ART. 13 - PERMESSO DI COSTRUZIONE

Il proponente si dichiara al corrente dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire per la costruzione di ogni singola opera da realizzare nell'ambito del P.A.; detto obbligo riguarda non soltanto la costruzione di edifici, ma anche, secondo il vigente regolamento edilizio comunale, la posa di recinzioni di vario genere, di costruzioni accessorie, prefabbricati, di verande, tettoie ecc. Sono escluse le opere provvisorie di cantiere.

ART. 14 - CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Man mano che le opere e gli edifici verranno ultimati, il proponente dovrà richiedere al Sindaco il rilascio del certificato di abitabilità. Il Sindaco, a seguito della domanda di cui sopra, provvederà a tutti gli adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento edilizio e successive aggiunte e modificazioni e dalle norme legislative vigenti. L'inosservanza di tale obbligo costituirà inadempienza alla presente convenzione.

ART.15 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE

Il Comune di Marcheno si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere, in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a 120 (centoventi) giorni.

ART. 16 - DURATA E VALIDITA' DELLA CONVENZIONE.

Tutte le opere previste nella presente convenzione, debbono essere realizzate e collaudate entro i termini previsti dall'art. 4 della presente convenzione. In caso di mancata realizzazione delle opere stesse entro il termine suddetto il proponente dovrà provvedere alla stipulazione con il Comune di Marcheno di una nuova convenzione intendendosi la presente decaduta ad ogni effetto di legge, sottostando agli obblighi ed alle norme di legge in vigore a quel momento.

ART. 17 - RICHIAMO ALLE NORME GENERALI DI LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia ed in particolare al Regolamento igienico Edilizio del Comune di Marcheno.

ART. 18 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, compresa la trascrizione del presente atto, saranno a totale carico del proponente che, ai semplici fini della registrazione, richiede esplicitamente la concessione dei benefici fiscali di cui alla Legge 2/6/1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ART. 19 - TRASCRIZIONE.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Brescia a trascrivere il presente atto, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati avendone già presa conoscenza.

Ho letto io Notaio il presente atto alle parti e le stesse, da me interpellate lo approvano.

Il presente atto è scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia sotto mia direzione ed occupa facciate e sin qui della..... di fogli.

F.to

F.to

F.to