

| | | | | |
|-----------------------------|-------|--------------------------------------|---|--|
| data 12/2016 | scala | committente La Linea Verde S.p.a. | il committente | |
| tavola All. H | | Convenzione urbanistica | lavoro Piano Attuativo AdT n° 9 | |

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ASSUNZIONE DI OBBLIGHI RELATIVI AL PIANO ATTUATIVO INTERESSANTE L'AREA SITA IN VIA ARTIGIANALE DEFINITO "AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 9 A DESTINAZIONE AGRICOLA – PRODUTTIVA.

L'anno il giorno in , nel mio studio in via
innanzi a me dottor , Notaio in , iscritto presso
il Collegio Notarile di , previa concorde rinuncia all'assistenza dei
testimoni con il mio consenso,

sono comparsi

da un lato:

- il Sig. , nato a il nella sua qualità di del Comune di Manerbio (BS), con sede in Manerbio Piazza Cesare Battisti, n. 1 C.F. , domiciliato presso la Casa Comunale, autorizzato al compimento di quest'atto in forza della del n. in data divenuta esecutiva, che in copia conforme qui si allega sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane dalle parti;

dall'altro lato:

- la società con sede in Via n, , C.F. , qui rappresentata da Nato a il domiciliato presso la sede della società, legale rappresentante che dichiara di essere munito dei necessari poteri agli atti sociali , unica ed esclusiva proprietaria dell'area sita in Manerbio Via , n. , di seguito anche semplicemente "Proponente";

detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità io Notaio personale sono certo.

PREMESSA

- il Comune di Manerbio (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 22 giugno 2016 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 40 del 5 ottobre 2016;
- La Proponente è proprietaria delle sottoelencate particelle catastali, costituenti l'AdT9, oggetto di Pianificazione prevista da PGT:

Al Catasto Terreni:

Foglio n° mappali n°

- la società in forza dei seguenti titoli è divenuta proprietaria dei seguenti immobili, in Comune di Manerbio;
- tale area è classificata dal PGT vigente come Ambito di trasformazione n. 9, come definito nella planimetria allegata alla presente , con Superficie territoriale di totali mq 68.950,00, a destinazione agricola - produttiva, con le seguenti soglie dimensionali massime di capacità insediativa:

Slp mq. P + 13.000,00

E con le seguenti destinazioni:

Ufficio complementare

Slp massima 20% Slp

| | | | | |
|----------------------------------|-------------|------|-----|-----|
| Media distribuzione di vendita | Slp massima | 20% | mq | 400 |
| Artigianato e industria | Slp massima | 100% | Slp | |
| Depositi e strutture di servizio | Slp massima | 100% | Slp | |
| Serre fisse | Slp massima | 100% | Slp | |
| Parcheggi privati | Slp massima | 100% | Slp | |

- l'area non è gravata da vincolo idrogeologico;
- l'area non è situata in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'area non è compresa in parchi e riserve naturali istituiti con Legge statale o regionale;
- l'area predetta non è inserita in alcuna zona di recupero;
- l'area non è gravata da vincolo archeologico, ai sensi dell'art. 142, comma1, lettera m), D. Lgs. 42/2004 s.m.i.;
- con istanza presentata in data la società proponeva un Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione n.9;
- detta istanza è volta alla trasformazione edilizia ed urbanistica dell'ambito, e realizzazione di insediamenti agricolo - produttivi;
- la Commissione Paesaggistica riunita nelle sedute del eha espresso al riguardo parere favorevole;
- con la deliberazione G.C. n. assunta in data ed esecutiva ai sensi di Legge, il Comune di Manerbio adottava il Piano Attuativo completo di elaborati grafici e con il relativo schema di Convenzione;
- con la deliberazione G.C. n. assunta in data ed esecutiva ai sensi di Legge, il Comune di Manerbio approvava definitivamente il Piano attuativo nonché lo schema della presente Convenzione, sottoscritta per preventiva accettazione dal Proponente;
- il Proponente ha accettato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione per l'attuazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di Piano Attuativo è stato predisposto secondo i disposti della normativa nazionale e normativa regionale;

Richiamati:

- l'art. 28 - 5° comma - della Legge 17/08/1942 n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni;
- la L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra la Società e il Comune di Manerbio, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – PERIMETRO PIANO ATTUATIVO ED AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro del presente piano coincide con il perimetro dell'Ambito di Trasformazione n.9 e, in modo specifico, ad una superficie territoriale pari a mq. 68.950,00.

L'attuazione del piano attuativo, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e secondo gli elaborati di progetto, che risultano depositati presso l'ufficio tecnico comunale, composti da:

-
-
-

ART. 2 – OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO.

Gli impegni disciplinati dalla presente convenzione fanno riferimento all'estratto catastale.

La capacità insediativa del Piano attuativo relativo all' Ambito di trasformazione n. 9 è la seguente:

| | | | |
|--|--------|-------|--|
| | Da PGT | Da PA | |
|--|--------|-------|--|

| | | | | |
|-----|---------------|---------------|--|--|
| Slp | Mq. 13.000,00 | mq. 13.000,00 | | |
| | | | | |

La Slp di competenza del PA è totalmente destinata ad “Artigianato ed industria”, nello specifico all’attività agricola - produttiva.

ART. 3– ASSOLVIMENTO DELL’OBBLIGO DI REPERIMENTO DELLE AREE A STANDARD
 Ai sensi del Piano Attuativo, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo sono così quantificate:

| | |
|---|-------------------------------|
| Slp agricola - produttiva pari a Standard da reperire 20% Slp | mq. 13.000,00 mq. 2.600,00 |
| Standard reperiti Standard da monetizzare | mq. 1.467,00 mq. 1.133,00 |

L’identificazione degli standard urbanistici all’interno del P.A. risulta dettagliata nelle tavole del progetto di piano.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA, MONETIZZAZIONE STANDARD E CCA

Lo strumento urbanistico generale non prevede all’interno del comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L’incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria, della monetizzazione degli standard non reperiti, e del contributo compensativo aggiuntivo, ammonta a:

| i n d u s t r i a e artigianato | Slp massima mq | Importo tabellare €/mq. slp | totale |
|------------------------------------|----------------|--------------------------------|-------------------|
| primarie | 13.000,00 | 11,48 | 149.240,00 |
| secondarie | 13.000,00 | 8,27 | 107.510,00 |
| Monet. standard | 1.133,00 | 60,00 | 67.980,00 |
| cca | 13.000,00 | 30,00 | 390.000,00 |
| | | | 714.730,00 |

calcolati in osservanza della delibera del C.C. n. 14 del 09/03/2015, salvo più esatta determinazione in sede di rilascio dei Permessi di Costruire come stabilito al successivo art. 9.

ART. 5 - COMPLETAMENTO CIRCONVALLAZIONE OVEST

A totale scomputo del costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, degli oneri di urbanizzazione secondaria, della monetizzazione degli standard non reperiti, e del contributo compensativo aggiuntivo, il Proponente si impegna a realizzare, quali opere pubbliche esterne al comparto, il completamento della tangenziale ovest dell’abitato di Manerbio, così come indicata nel PGT del Comune, il cui progetto di fattibilità tecnico - economica risulta redatto secondo gli elaborati depositati presso l’ufficio tecnico comunale, composti da

-
-
-

Approvato con delibera della Giunta Comunale n. del .

Il Proponente si impegna a realizzare dette opere in conformità agli elaborati del piano, alle modalità e caratteristiche indicate nella relazione tecnica nonché alle prescrizioni dell’Ufficio Tecnico Comunale che si rendessero necessarie per dare un assetto urbanistico armonico alla zona interessata.

Il Proponente si impegna, per la realizzazione di tali opere, a presentare a parte i relativi progetti definitivo/esecutivo per il conseguente esame di approvazione da parte dei competenti organi comunali. I progetti esecutivi suddetti dovranno tenere conto, oltre che della situazione dell'area interessata, anche di quella delle reti generali esistenti, con l'assunzione da parte del Proponente della quota parte di spesa, tenuto conto dell'entità dell'area interessata, in dipendenza di un eventuale potenziamento dei servizi della zona, prescritto dagli Enti erogatori per effetto del presente intervento.

Il costo di dette opere verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005, all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire.

Le opere dovranno essere realizzate su area di proprietà del Comune di Manerbio, per l'acquisizione della quale è in corso una procedura espropriativa. Per iniziare i lavori il Comune dovrà concedere la disponibilità delle aree da occupare, pertanto dovrà completare la procedura espropriativa.

Una volta acquisita la disponibilità delle aree, la cui data sarà indicata in specifico verbale, la Proponente dovrà iniziare le opere entro 90 giorni e terminarle inderogabilmente entro 12 mesi dall'inizio.

ART. 6 - COLLAUDO OPERE PUBBLICHE ESTERNE AL COMPARTO

I collaudi delle opere saranno effettuati in corso d'opera da un tecnico incaricato dal Comune ed a spese del Proponente. La visita finale di collaudo dovrà effettuarsi entro 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori da parte del Proponente e l'emissione del singolo certificato di collaudo dovrà effettuarsi entro 30 giorni dalla visita relativa.

Le opere di cui sopra avranno un costo complessivo di €. 895.677,71 (diconsi euro -----) come risulta dal Quadro Economico All.F e risultano così suddivise:

| IMPORTO LAVORI | €. | €. |
|-----------------------------|---------------|-------------------|
| Lavori a base d'asta | 689.449,66 | |
| Costi della sicurezza | 17.236,24 | |
| | | 706.685,90 |
| SOMME A DISPOSIZIONE | | |
| Acquisizione aree | 67.795,00 | |
| IVA, spese tecniche e varie | 121.196,81 | |
| | | 188.991,81 |
| | TOTALE | 895.677,71 |

Esse verranno direttamente costruite dal Proponente in conformità alle modalità, dimensioni e caratteristiche costruttive previste nelle tavole allegate al piano attuativo.

ART. 7 - ACQUISIZIONE DELLE AREE

La procedura per l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione della circonvallazione ovest è in capo al Comune, il costo delle aree è in carico al Proponente. Il Proponente si obbliga a versare al Comune l'importo indicato nella Perizia di Stima, quale prezzo di esproprio da corrispondere ai proprietari espropriandi, a semplice richiesta del Comune, nel momento in cui si dovrà versare l'indennità d'esproprio alla Cassa Depositi e Prestiti.

Il Proponente si obbliga tuttavia a versare al Comune la somma derivante da eventuali accordi bonari, qualora venissero definiti.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

Le opere di urbanizzazione primaria attinenti alla realizzazione della circonvallazione ovest di cui all'articolo 5, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del Proponente.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, il Proponente provvede tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Proponente provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

Restano in ogni caso a carico del Proponente, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Proponente o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 9 - ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

Le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui all' articolo 3 sono asservite all'uso pubblico direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione tav. n. _____, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- asservite gratuitamente all'uso pubblico a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore verde - parcheggi pubblici con strada a servizio per mq 1.467,00, la cui definizione esatta avverrà con il progetto esecutivo e conseguente tipo di frazionamento mappale;

Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di _____ in data _____ al numero _____, come segue:

- asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal _____, _____, _____ (foglio n. _____);

Le aree sono asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Sono a carico del Proponente gli oneri di manutenzione, pulizia ed illuminazione delle aree e delle opere assoggettate al pubblico uso.

Il Proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 10 - CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Il Proponente prende atto che dovrà corrispondere al Comune di Manerbio i contributi di cui all'art. 43 della Legge Regionale 12/2005, nella misura che verrà determinata in sede di rilascio del Permesso di Costruire, dedotti gli scomputi di cui al precedente articolo 4, definiti in Oneri di Smaltimento Rifiuti.

ART. 11 - STIPULA E DURATA DELLA CONVENZIONE

Nel rispetto dell'art. 46 comma 2 della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione ha la durata di 6 anni, a decorrere della data di stipula della stessa, che dovrà essere perfezionata entro sei mesi dalla comunicazione di avvenuta approvazione del Piano Attuativo.

ART. 12 - FIDEJUSSIONE

A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, il Proponente s'impegna a prestare garanzia finanziaria mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa, per un importo non inferiore al 100% delle opere esterne al comparto, ammontanti ad €. oltre a IVA ...per un totale di

Il Proponente s'impegna inoltre a prestare garanzia finanziaria mediante fidejussione bancaria o altra polizza assicurativa, a copertura del costo delle aree, anche a fronte della sottoscrizione di accordi bonari, forfettariamente definito in €.

Il totale della fidejussione ammonta ad €.

La garanzia finanziaria è costituita da garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo _____, comma _____, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La garanzia si estingue comunque entro 30 giorni dalla data del collaudo finale favorevole delle opere di urbanizzazione.

ART. 13 - PERMESSI DI COSTRUIRE

Dopo la registrazione e la richiesta di trascrizione della presente convenzione, il Comune di Manerbio rilascerà, a richiesta del Proponente, i Permessi di Costruire che verranno richiesti nel rispetto delle norme del presente Piano Attuativo, del PGT vigente e di Regolamento Edilizio vigenti.

ART. 14 - BENEFICI FISCALI.

Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

ART. 15 - VARIANTI.

E' consentito apportare in fase di esecuzione senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del presente piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, in conformità a quanto previsto dall'art. 14 comma 12. della L.r. 12/05.

ART. 16- REQUISITI DI VALIDITA' DELLA DOCUMENTAZIONE GRAFICA.

Nel caso che nel corso dell'esecuzione dei lavori sia riscontrabile una difformità rilevante fra la descrizione di rilievo o la situazione di progetto e la reale configurazione dei luoghi, dovrà essere presentato progetto di variante di piano urbanistico attuativo.

ART. 17 - IRREVOCABILITA' DELL'ATTO.

Il presente atto è da considerarsi irrevocabile fino a quando non saranno intervenute le deliberazioni / autorizzazioni degli Organi competenti in ordine di approvazione del piano attuativo in parola.

ART. 18 - TERMINE PER LA STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE.

La proprietà si dichiara edotta che la stipula della convenzione dovrà avvenire 6 (sei) mesi dalla notifica al Proponente dell'avvenuta approvazione del Piano Attuativo; in caso contrario si procederà all'aggiornamento dei valori finanziari.

ART. 19 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI ED ONERI

Qualora il Proponente procedesse all'alienazione degli immobili dovrà trasferire agli acquirenti degli stessi tutti gli oneri ed obblighi contenuti nella presente convenzione.

In caso diverso o nel caso di trasferimento parziale degli oneri ed obblighi sopra descritti, il Proponente ed i suoi successori od aventi causa resteranno solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli oneri ed obblighi non trasferiti agli acquirenti. Il Proponente dovrà in ogni caso rendere edotti gli acquirenti degli immobili di tutti gli oneri ed obblighi assunti verso il Comune con la presente convenzione.

ART. 20 - SPESE.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto - ivi comprese le spese afferenti la redazione di tipo di frazionamento delle aree cedende, quelle inerenti il rogito notarile e quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative ai progetti di opere pubbliche - sono a carico del Proponente.