

- BOZZA -

Repertorio

N.

Raccolta N.

AMBITO TRASFORMAZIONE URBANISTICA n° 13 ROINA

CONVENZIONE URBANISTICA

in località ROINA di cui

ai mapp.li 11502-11503-11505-11506-2857 fg. 19.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici., il giorno del mese di
.....(00.00.20..)

In(BS), vian. ... nello studio sito a

Avanti a me dr..., (Notaio o Segretario) in ... (BS),
iscritto

sono presenti i signori:

1- CASTELLINI Marco nato a Trezano (Bs) il 12.12.1968

Cf CST MRC 68R 12D 940V proprietario del terreno di
cui ai **mapp 11502** e **mapp 11506** per una superficie
di mq 2347ca.

2- CASTELLI MARZIA nata a Brescia (Bs) il 10.03.1974

Cf CST MRZ 74 C 50 B157H quale rappresentante della
società **BORGOSOTTO s.r.l.** p.iva 03055490167 con
sede in via dei Mille n.2 a Brescia proprietario
del terreno di cui ai **mappali 11503** e **mapp 11505**
per una superficie di mq. 1993 ca.

con una capacità edificatoria complessiva di mq 400 di

- BOZZA -

SLP nel seguito del presente atto denominata semplicemente **"ATTUATORE"**;

ing NICOLA ZANINI, nato a(BS) il giorno 00.00.0000, domiciliato per la carica presso la sede municipale in Toscolano Maderno (BS), in Via Trento n.5, che interviene al presente atto quale rappresentante nonché responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale e del Settore Edilizia Privata del:

"COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO", con sede in Toscolano Maderno (BS), Via Trento n.5, Codice Fiscale: 00839830171, P.IVA 00581090982; autorizzato alla firma del presente atto in forza di decreto di nomina emesso dal Sindaco del Comune di Toscolano Maderno (BS) in data 00/00/20..., Protocollo n....., ed in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale del 00/00/20... n. 000/0000, con la quale l'ambito di trasformazione urbanistica n° 13 è stato definitivamente conformato ai sensi dell'art delle NTA del DdP;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente **"COMUNE"**.

Detti Componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMESSO

- BOZZA -

- A)** che in data 16.08.2012 è stato pubblicato e reso esecutivo il nuovo P.G.T.;
- B)** che il P.G.T. del comune di Toscolano Maderno risulta conforme ed adeguato ai contenuti del P.T.C. citati in forza di specifico atto deliberativo dell'ente;
- C)** che il Documento di Piano al punto 9.4 prevede 14 Ambiti di Trasformazione Urbanistica all'interno della modalità di intervento del PGT, a cui fanno seguito le relative schede con i parametri stereometrici e le modalità di attuazione da attribuire ai singoli ambiti;
- D)** che **l'Ambito di trasformazione Urbanistica n° 13 di mq 5459** complessivi è suddiviso in n° 3 proprietà distinte. In virtù della delibera del consiglio comunale n.12 del 15.03.2013 con cui viene accolta la richiesta dei signori Gardumi-Pellegrini di rinuncia alla volumetria d'ambito a loro spettante, sono attribuite le seguenti capacità edificatorie:
- a. Area proprietà **Castellini Marco** superficie mq 2.347. **SLP attribuita mq 217;**
- b. Area proprietà **Borgosotto s.r.l.** superficie mq 1.993. **SLP attribuita mq 183;**
- E)** che l'area, come tutto il territorio comunale, risultano inseriti nel Parco Regionale alto Garda

- BOZZA -

Bresciano dotato di P.T.C. approvato con D.G.R. 1° agosto 2003 - n° 7/13939;

F) che gli attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

VISTI

A) la richiesta di Permesso di Costruire presentata da uno degli attuatori, sign. Castellini Marco, in data 2016 (..... n. prot comunale), ai sensi dell'art 35 lettera C2 delle NTA del PGT vigente;

B) la documentazione tecnica richiesta dalle norme tecniche per la conformazione degli Ambiti , come previsto dall'art 35 lettera C1 delle NTA del PGT, che fa parte integrante della presente convenzione;

C) lo schema della Convenzione Urbanistica del P.E. presentata dall'attuatore in data prot., per l'assenso alla conformazione delle aree.

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. L'attuatore si impegna assumere gli oneri e gli

- BOZZA -

obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali che, considerata l'entità degli stessi, vengo stabiliti in **anni 5** dalla sottoscrizione della presente convenzione, come previsto dal punto 2 dell'art 46 della lr 12/05;

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. L'attuatore è obbligato in solido per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo in caso di alienazione, totale o frazionata, degli immobili o delle SLP oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La destinazione degli immobili sarà quella prevista dalle norme vigenti del Piano delle Regole del P.g.t. vigente.

- BOZZA -

ART. 3 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

a.i.1. Le opere previste dal P.A. dovranno essere realizzate entro il **termine di 5 anni** a decorrere dalla stipula della presente convenzione.

ART. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria così come strettamente classificabili.

**ART. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME
CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dell'attuatore privato a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le opere attinenti i singoli lotti.

**ART. 6 DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
PUBBLICI - STANDARD E LORO MONETIZZAZIONE**

1. Ai sensi del vigente Piano dei Servizi del P.G.T. le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al nuovo insediamento di cui al PA, sono così quantificate:

- destinazione residenziale titolo III art. 28 Lettera B delle NTA del Piano delle Regole . mq 26.50 ogni 150,00 mc di costruzione ammessa.

Definizione Standards Urbanistici

Ai sensi del punto 2 della lettera B dell'art 21 e

- BOZZA -

dell'art. 17, punto G, delle NTA del PdR del PGT vigente,

gli standards urbanistici vengono così definiti:

- slp massima ammissibile d'ambito **mq 400.;**
- slp oggetto di intervento **mq.150**
- mc previsti: $\text{mq SLP } 150. \times \text{h mt } 3 = \text{mc } 450.;$
- $\text{mc } 450. / \text{mc } 150 = \text{abitanti teorici n° } 3.;$
- $\text{ab. } 3 \times \text{mq } 26,50/\text{ab} = \text{standards tot. mq } 79,5.;$

Reperimento Standards Urbanistici

da progetto nel comparto:

- area a parcheggio pubblico in superficie mq 0.
- area a viabilità pubblica per ulteriori mq 0.
- Totale standars previsti in progetto mq 0.

Verifica e monetizzazione Standards Urbanistici

Visto il calcolo del fabbisogno degli standard urbanistici e il loro reperimento nel PA , si individuano gli standards mancanti e quindi da monetizzare:

- standards definiti mq 79,5.
- standards reperiti nel PA mq 0.
- **standards mancanti da monetizzare mq 79,5.**

ART. 7 IMPORTO STADARD URBANISTICI e MONETIZZAZIONI

L'importo di tali standard viene stabilito, in accordo alla Deliberazione di Giunta Comunale in **euro 90/mq** ricadendo in zona 4 no vista lago . E' data facolta' agli

- BOZZA -

attuatori, in accordo con l'Amministrazione, di realizzare opere in parziale o totale scomputo dell'importo dovuto per standard urbanistici.

ART. 8 GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dell'attuatore privato e dei relativi oneri accessori ammonta a **Euro**,... (...../.....) come risulta dal quadro economico approvato unitamente al Piano Attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., ~~spese tecniche per direzione lavori e collaudo.~~

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'attuatore privato presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al **100% (Cento per cento)** di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria già in possesso del Comune;

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dell'attuatore privato, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia

- BOZZA -

stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dell'attuatore, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. 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. In ogni caso l'attuatore privato è obbligato in solido con i suoi 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.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione 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

- BOZZA -

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 dell'attuatore privato di cui all'articolo 19, comma 1, 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.

7. La garanzia si estingue per il 100% del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 17, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti degli operatori o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 1 (uno) anno dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 19, comma 4.

ART. 9 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di

- BOZZA -

costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di validità del P.A., previsto in anni 10 dalla firma della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 10 VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, il P.A. non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, 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.

ART. 11 EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

- BOZZA -

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

ART. 12 PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di PA è composto dai seguenti elaborati grafici:

....

....

ART. 13 SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'attuatore privato.

ART. 14 TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. L'attuatore privato rinuncia ad ogni diritto di

- BOZZA -

iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. L'attuatore privato autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ART. 15 DISPENSA DALLA LETTURA DEGLI ALLEGATI

Le parti dispensano me Notaio espressamente dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto del quale ho dato lettura alle parti che l'approvano e con me lo sottoscrivono.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di pugno da me Notaio su fogli per pagine intere e fin qui della presente.

F.TO:

ING NICOLA ZANINI

SIGN. CASTELLINI MARCO

BORGOSOTTO s.r.l. - SIGN.RA CASTELLI MARZIA

..... Notaio

- BOZZA -

Vi è sigillo.