

COMUNE DI SOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

REPUBBLICA ITALIANA

Repertorio Numero _____ del _____/2018

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE
DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
DENOMINATO "C1"**

L'anno duemiladiciotto, il giorno _____ del mese di _____ nella Sede Comunale di Sovere, davanti a me Luisa dott.ssa Borsellino in qualità di Segretario Comunale ed autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa anche in modalità informatica nell'interesse del Comune ai sensi di legge, sono personalmente comparsi le seguenti parti contrattuali:

A)- **COMUNE DI SOVERE**, rappresentato dal Dott. Luca Bassanesi, nato a Lovere il 05/11/1984, autorizzato a sottoscrivere i contratti in forza del decreto sindacale n° 16/2017, nella qualità di responsabile dell'ufficio tecnico del predetto ente, C.F. e P.IVA 00347880163, domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, la quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta e nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";

dall'altra parte:

B)- il signor Marini Giulio nato a Lovere (Bg) il 14/08/1961, C.F.: MRNGLI61M14E704R, residente a Solto Collina (Bg) in Via IV Novembre

n. 1/D, in qualità di legale rappresentante della Ditta “**MARINI MARMI**

SRL” con sede in via Gré,1 a Castro (BG) con P.IVA e C.F.: 00225520162

e titolare della proprietà esclusiva delle aree situate nel Comune censuario e

amministrativo di Sovere (BG), individuate ai mappali 2773-3510-3512 del

foglio logico 9 catasto terreni del Comune di Sovere di seguito nel presente

atto denominato attuatore o lottizzante;

I componenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di

firma, io Segretario Comunale sono certo, rinunciano espressamente,

d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi

richiedono di rogare questo atto.

PREMESSO CHE:

- il lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità ed esclusiva proprietà

degli immobili identificati catastalmente ai nn° 2773-3510-3512 del fg. 9

cens. Sovere e conseguentemente di essere in grado di assumere senza

riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie

territoriale edificabile rilevata di mq. 5.120,00 ed identificati

urbanisticamente nella vigente variante generale al Piano di Governo del

Territorio approvata con deliberazione di Consiglio comunale n°23 del

31.03.2017 (in vigore dal 16.08.2017), come ambito di trasformazione

produttivo “C1 ” normato dall'art. n. 10 delle relative N.T.A. del Doc.to di

Piano facente parte del PGT meglio identificati negli elaborati grafici del

predetto Piano;

- le predette NTA facenti parte del Piano del Governo del Territorio vigente,

ammettono l'edificazione per tale ambito previa presentazione di Piano

Attuativo convenzionato;

- gli elaborati tecnici proposti dall'attuatore come dichiarato dal

responsabile dell'istruttoria tecnica con nota registrata al prto.n.2520 del

27/03/2018 risultano conformi e coerenti alle prescrizioni:

➤ Della variante generale al Piano del Governo del Territorio

vigente, al suo Documento di Piano ed alla relativa Vas redatta a

supporto di essa;

➤ del Regolamento Edilizio vigente;

➤ del Regolamento Locale d'Igiene;

- con nota depositata al prot.n. 1023 del 08/02/2018 la Comunità Montana

Laghi Bergamaschi in qualità di Ente gestore del sito SIC IT2060010 "Valle

del Freddo" ha espresso parere favorevole in merito al progetto presentato

per l'incidenza negativa con l'identificato sito Rete Natura 2000 tutelato,

escludendo pertanto la necessità di sottoporre lo stesso ad ulteriore

Valutazione di Incidenza Ambientale in ossequio alle indicazioni delle

norme di piano;

- con nota prot.n. 2540 del 28/03/2018 l'ente gestore del servizio idrico

integrato ha fornito, per gli aspetti di competenza, parere preliminare

favorevole rispetto all'attuazione urbanistica predetta;

- con nota registrata al prot.n. 2552 del 28/03/2018 sono state rese le

osservazioni sulla pianificazione ex art. 16 co. 3 e 4 della L. 1150/1942 da

parte della competente sezione della Soprintendenza trovandosi le aree

oggetto d'intervento, in zona vincolata ai sensi dell'art. 142 co. 2 lett.c) del

D.lgs. 42/2004 e smi;

- si procede nella consapevolezza che il successivo rilascio dei titoli abilitativi seguirà le procedure di legge vigenti tenendo in considerazione le limitazioni di cui all'art. 12 delle NTA del PDR del vigente PGT rispetto all'insediamento di talune attività produttive;

- che la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo comunale al n. 1023 del 08/02/2018;

- con nota depositata al prot.n. _____ del _____ il lottizzante ha accettato la bozza contenente le disposizioni obbligatorie convenzionali in stipulando;

- con deliberazione del Giunta Comunale n° _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge, è stato Adottato il piano attuativo;

- è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono / sono pervenute osservazioni;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. ° _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

- con nota depositata al protocollo comunale al n° _____ del _____ successivamente all'approvazione del piano urbanistico, il Comune ha invitato il rappresentante legale della soc. attuatrice a provvedere alla stipula della presente convenzione;

	- nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione	
	primaria a scomputo dei relativi oneri in conformità alla scheda d'ambito	
	del documento di Piano facente parte del vigente PGT;	
	- le norme di piano stabiliscono i seguenti criteri d'intervento così riassunti:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,6 mqslp/mqST 	
	<ul style="list-style-type: none"> • S.l.p.max ammessa: 3.072,00 mq (mq. 5.120,00 x 0,6 mqslp/mqST) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Hmax: 12,00 mt misurata al carroponete, in mancanza di sottotrave 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Rapporto di copertura (Rc): 60% della Superficie fondiaria (Sf) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Rapporto di permeabilità (Vp): 20% 	
	<ul style="list-style-type: none"> • La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse 	
	pubblico e generale da cedere o asservire all'uso pubblico è disciplinata	
	dall'art. 6 del P.d.S. e risulta pari a 20% della S.l.p. di cui dotazione	
	minima di aree a parcheggio pari a 10% della S.l.p.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Destinazione d'uso: Ambito produttivo D1 (Vedasi NTA di 	
	referimento).	
	- che la società attuatrice dichiara di essere in grado di assumere tutti gli	
	impegni contenuti nella presente convenzione, e di assumersi	
	completamente i costi tecnici relativi alla progettazione urbanistica e tutti	
	gli oneri connessi e derivanti da essa;	
	- che l'ufficiale rogante ha vagliato attentamente i contenuti giuridici e	
	legali di questa convenzione ritenendone gli stessi legittimi e privi di alcun	
	vizio di legittimità in base alle norme dell'ordinamento giuridico vigente;	
	TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO LE PARTI	
	CONVENGONO E STIPULANO QUANTO A SEGUIRE	
	ARTICOLO 1 – PREMESSE	
	- 5 -	

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2 – OGGETTO, DURATA DELLA CONVENZIONE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e il lottizzante in ordine alla cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3.

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Urbanistico (ossia _____) è di **10 anni** (scadenza pertanto al _____).

Le possibilità di sviluppo edificatorio, così come gli standard urbanistici minimi da reperire, sono indicati nelle premesse ed integrati dalle norme afferenti il piano rinvenibili nelle NTA del vigente PGT.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle identificate per la zona D1 di cui all'art. 12 del PDR della Nta (Prevalentemente produttivo – artigianale – industriale con possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 200 di Slp per ogni attività).

ARTICOLO 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.G.T. vigente, al suo documento di Piano, alla Vas, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni degli elaborati allegati alla deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del piano urbanistico e che fanno altresì parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati a questo ed

identificati a seguire (Ad eccezione degli allegati costituiti dai computi metrici delle opere da eseguire a scomputo oneri e standard qualitativi in ragione della presente):

- Tavola 1 : Estratti – Rilievo plano-altimetrico dell'ambito di proprietà – Riprese fotografiche stato dei luoghi;

- Tavola 2 : Rilievo in sito per determinazione Superficie territoriale (St);

- Tavola 3 : Individuazioni cessioni/standard – conteggi – limiti di edificabilità;

- Tavola 4 : Rete smaltimento acque bianche;

- Tavola 5 : Rete acqua potabile e smaltimento acque nere;

- Tavola 6 : Rete elettrica e illuminazione pubblica;

- Tavola 7 : Rete gas e rete Telecom;

- Tavola 8 : Segnaletica stradale;

- Tavola 9 : Sezioni di progetto;

- All. A_Relazione tecnico-descrittiva;

- All. B_Estratto Norme Tecniche di ambito;

- All. C_Computo metrico Opere di Urbanizzazione primaria;

- All. D_Computo metrico pista ciclo-pedonale;

- All. E_Piano economico Opere di Urbanizzazione primaria (Importo da garantire mediante fideiussione);

- All. F_Piano economico pista ciclo-pedonale (Importo da corrispondere in monetizzazione);

- All. G_Schema di convenzione urbanistica;

- All. H_Relazione geologica;

- All. I_Progetto illuminotecnico;

- All. O_Planimetria generale_standard qualitativo parcheggi

- All. Q_Computo Metrico Parcheggi Standard Qualitativo

ARTICOLO 4 – AREE STANDARD – SCOMPUTO ONERI

Il "Lottizzante", in relazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Governo del Territorio, e in relazione a quanto disposto dall'art. 46 e ss. della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, s' impegna a dare attuazione all'ambito di trasformazione con destinazione produttiva oggetto della presente individuando le seguenti aree, interne al perimetro del piano, per un totale di mq. 745,00, tali da soddisfare integralmente il fabbisogno di standard richiesto dal progetto di piano di cui mq. 465,00 per parcheggi ed aree manovra; (> 50% della superficie a standard) come evidenziato nella planimetria di cui alla richiamata tav. n. 3.

In particolare le opere principali che verranno eseguite sono sommariamente identificate nelle seguenti:

- parcheggio pubblico;

- rete di illuminazione pubblica a Led per illuminazione del parcheggio;

- rete di distribuzione dell'acqua potabile sino all'allaccio privato;

- rete smaltimento acque meteoriche e rete acque nere sino all'allaccio privato;

- rete di distribuzione interna dell'energia elettrica sino all'allaccio privato;

- rete telefonica sino all'allaccio privato;

- rete di distribuzione gas-metano sino all'allaccio privato;

- verde pubblico;

- allargamento del sedime di via Carducci;

- segnaletica orizzontale e verticale.

I costi connessi alla realizzazione delle predette opere di urbanizzazione precedentemente identificate (che successivamente verrà ceduto in forma gratuita al Comune) potranno essere scomputati sino a capienza degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per lo sviluppo della volumetria assegnata al comparto.

Fino alla cessione formale delle opere, il Soggetto Attuatore solleva il Comune di Sovere da ogni responsabilità per danni a persone, animali o cose che si dovessero verificare.

L'attuatore è tenuto a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria, interne al progetto di piano, conformi allo stesso per caratteristiche e dimensioni, salvo eventuali modifiche ed integrazioni richieste dal Comune di Sovere in sede di rilascio od approvazione dei progetti definitivi.

Il lottizzante si obbliga altresì a curare la manutenzione (pulizia neve, sfalcio, rifacimento segnaletica, riparazione pavimentazioni stradali ecc.) delle opere di urbanizzazione/standard all'interno del perimetro del proprio ambito anche a seguito della loro realizzazione sino alla cessione gratuita al Comune.

Ulteriori disposizioni di dettaglio nella predisposizioni progettuale che non alterino la dotazione a standard del piano ed in diretta applicazione del PGT, del regolamento edilizio e delle eventuali prescrizioni derivanti dal rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche necessarie, dovranno essere apportate e potranno essere richieste dai competenti uffici comunali senza comunque che ciò comporti variazione al piano urbanistico e senza che ciò possa originare motivo di modifica degli accordi contrattuali.

ARTICOLO 5 – OBBLIGAZIONI AGGIUNTIVE (STANDARD DI QUALITA') E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI ACQUEDOTTO

Il lottizzante in diretta conseguenza dell'art. 7 delle NTA del PDS delle nuove Nta introdotte con la prima variante generale al Pgt ed alla delibera consigliare correlata che ne determina l'effettiva quantità, si è impegnato, con proposta depositata al prot.n. 2718 del 05/04/2018 accettata con deliberazione di giunta comunale n° in pari data ,alla realizzazione dell'obbligazione realizzativa della formazione di un parcheggio pubblico con costo pari ad € 23.569,09 da realizzarsi sull'area identificata al mappale ° 8416 (ex 2126) del fg. 9/16 cens Sovere di futura cessione a questo ente, in alternativa al versamento della quota dovuta a standard in ragione dei predetti dettami normativi del PGT determinata in € 16.577,25.

I lavori andranno realizzati secondo le seguenti tempistiche:

- Termine 3 mesi per presentazione pratiche edilizie di legittimazione intervento non appena comunicata da parte dell'ente della disponibilità dell'area;
- Termine 3 mesi per l'inizio dei lavori successivi al rilascio delle necessarie legittimazioni edilizie e paesaggistiche;
- Termine 6 mesi per la conclusione dei lavori.

I dettagli realizzativi dell'intervento proposto in adempimento al presente articolo sono meglio specificati negli allegati alla delibera di giunta comunale precedentemente richiamata la quale forma parte integrante e fondamentale della presente anche se non materialmente allegata al presente atto ed ai cui il collaudatore dovrà far riferimento per la verifica di adempimento successiva alla realizzazione.

Le parti altresì convengono che la differenza di costo tra l'obbligazione monetaria dovuta a titolo di standard di qualità (pari ad € 16.577,25) e l'effettivo costo delle opere alternative promesse in realizzazione (preventivate in € 23.569,09 – vedasi allegato Q allegato alla presente) pari ad € 6.991,84 costituirà il “prezzo” (indennità ex art. 1038 del c.c.) della servitù di acquedotto da costituirsi a favore del lottizzante sulle aree di futura acquisizione del Comune derivanti dal futuro atto di cessione delle aree standard del comparto a monte già attuato per collegare il futuro comparto di proprietà del lottizzante, alla stazione di pompaggio identificata al mapp.le n°6989 fg. 9/16 cens Sovere.

A garanzia della realizzazione predetta, si da atto che il lottizzante ha depositato apposita garanzia fideiussoria bancaria pari ad € **29.478,64**, che verrà svincolata non appena verranno realizzati e collaudati i lavori ad opera del professionista incaricato.

Rimane inteso che, stante la natura dell'obbligazione, il costo sostenuto per la realizzazione delle predette opere non potrà essere portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti per l'edificazione privata.

Viene stabilito infine che ogni onere derivante dall'obbligazione realizzativa determinata in questo articolo, rimarrà a carico dell'attuatore del comparto specificando altresì che prevarrà l'obbligo del versamento monetario della quota monetaria determinata a standard qualitativo, qualora entro la data di termine del convenzionamento urbanistico per qualsiasi ragione il Comune non dovesse addivenire alla stipula di cessione in suo favore delle aree ove si dovrebbe sviluppare l'opera realizzativa alternativa del parcheggio pubblico; in quest'ultimo caso, l'attuatore sarà tenuto al

versamento della predetta quota entro 30 giorni dalla richiesta scritta dell'ente.

ART 6 – DISPOSIZIONI SPECIALI PER L'EDIFICAZIONE

PRIVATA

L'edificazione della struttura produttiva dovrà conformarsi alle norme stabilite dallo strumento urbanistico generale vigente al momento del rilascio dei titoli edilizi; le distanze di rispetto dalle strade del nuovo capannone dovrà essere calcolate con riferimento al nuovo limite del sedime stradale successivo all'ampliamento della via Carducci previsto in realizzazione così come le distanze dei confini andranno calcolate con riferimento alle proprietà comunali nella conformazione precedente alle successive cessioni da effettuarsi per le aree a standard; del pari si autorizza l'edificazione a confine della strada di penetrazione prevista a margine del comparto di collegamento alla via Carducci, della struttura muraria contenente la cabina elettrica del vettore energetico.

Si conviene inoltre che le pratiche contenenti le richieste di autorizzazione paesaggistiche relative alle edificazioni di comparto potranno essere presentate al protocollo comunale anche dopo l'adozione del piano in giunta comunale, mentre quelle afferenti la legittimazione edilizia degli interventi, dopo la sua approvazione a cura del predetto organo anche in costanza di stipula della presente convenzione, rimanendo comunque inteso che il rilascio delle stesse da parte del Comune possa avvenire unicamente dopo la predetta stipula.

ARTICOLO 7 – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTI

I titoli abilitativi verranno rilasciati previa determinazione dei contributi concessori con applicazione delle tabelle, tariffe e parametri vigenti alla data del rilascio del singolo titolo abilitativo, salvo quanto previsto in relazione alle opere eseguite direttamente dal “Lottizzante”, così come definite negli articoli di questa convenzione.

Le spese per la realizzazione degli standard contenute nel computo metrico allegato alla presente potranno essere dedotte sino a compensazione degli oneri di urbanizzazione primari dovuti.

All’atto di collaudo saranno comunque effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risultasse inferiore all’importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, l’operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell’approvazione del collaudo stesso; ove viceversa risulti superiore nulla sarà dovuto da parte del Comune.

ARTICOLO 7 – TEMPI REALIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE

Il “Lottizzante”, in relazione al disposto dell’articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare come obbligazione “di risultato” le opere di urbanizzazione primaria, delle infrastrutture e dei servizi nella consistenza evidenziata nelle relative tavole costituenti il piano richiamate al precedente articolo 3.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, dovranno essere realizzate e collaudate entro il termine di validità della presente convenzione e comunque prima del deposito della segnalazione di agibilità ex art 24 del

DPR 380/2001 per la realizzazione degli edifici privati, considerato che ove ciò non avvenisse, l'eventuale presentazione della predetta segnalazione di agibilità dell'immobile produttivo privato, risulterà per la predetta ragione improcedibile e non potrà consolidarsi.

L'unica eccezione rispetto a quanto sopra potrà essere costituita dalla momentanea mancata realizzazione del tappetino bituminoso d'usura al fine della salvaguardia della sua integrità od altre opere di dettaglio o finitura per le medesime ragioni.

La realizzazione dei sottoservizi afferenti il servizio idrico integrato (acquedotto e fognatura) dovrà seguire le eventuali indicazioni contenute nel parere preventivo di fattibilità rilasciato dalla soc. gestrice la quale dovrà nuovamente esprimersi sulla progettazione esecutiva degli interventi alla presentazione delle pratiche per la legittimazione edilizia delle stesse.

Le eventuali modifiche da apportare in virtù del predetto parere non dovranno esser oggetto di variante al piano ma unicamente, e se necessario, di adeguamento all'importo fideiussorio qualora le stesse comportino maggiori oneri. La realizzazione della fognatura andrà ceduta unicamente se non considerata dall'ente gestore alla stregua di un allaccio privato. In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro il termine di validità della Convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, poiché l'importo a base d'asta determinato dal computo metrico per esse, è inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 36 co. 3-4 del D. Lgs. 50/2016 s.m.i potranno, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, D.P.R. n. 380 del 2001 ss.mm, essere

eseguite direttamente dal “Lottizzante” sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Permane tuttavia in capo al lottizzante, l'obbligo di acquisire il CIG sul sito dell'autorità sulla vigilanza dei contratti pubblici che andrà indicato sulle fatture di pagamento, ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, poiché le opere di urbanizzazione primaria sono comunque eseguite con risorse pubbliche, giacché figurative del contributo altrimenti dovuto dai soggetti titolari di permessi di costruire ed inoltre acquisite al patrimonio disponibile del Comune.

Gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno garantire immediata funzionalità ai lotti edificati.

In fase esecutiva potranno essere ammesse, senza che si debba procedere ad approvazione di nuova variante del P.A., modifiche ed adeguamenti nel rispetto del comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/05, che non varino la superficie complessiva prevista, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non modifichino le destinazioni d'uso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

In particolare potrà essere variata la dislocazione dei parcheggi, purché tale nuova opera venga concordata ed accettata dall'Amministrazione Comunale e non venga diminuita la superficie a standards.

**ARTICOLO 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E
CONTRIBUTO PER COSTO DI SMALTIMENTO RIFIUTI**

Il “Lottizzante”, in relazione al disposto art. 44 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria e la quota di smaltimento rifiuti dovuti con applicazione delle tabelle, tariffe e parametri vigenti alla data del rilascio del singolo titolo abilitativo, detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio e nelle forme previste dal Comune.

In caso di ritardato pagamento, si applicheranno le sanzioni di cui alle leggi e regolamenti vigenti.

ARTICOLO 9 – DECORO DEI LUOGHI

Tutte le aree dei lotti edificabili incluse nel piano che resteranno momentaneamente inedificate, dovranno essere mantenute decorosamente con adeguata manutenzione e con adeguato taglio di erba e/o coltivate e prive di deposito di materiali di qualsiasi genere salvo preventiva autorizzazione del Comune di Sovere.

Per eventuali inadempienze verrà applicata una sanzione pari all'importo necessario alla rimessa in pristino dell'area.

ARTICOLO 10 – MONETIZZAZIONE OPERE PER REALIZZAZIONE TRONCO PISTA CICLABILE

In alternativa all'obbligo di realizzazione del tronco di pista ciclabile in diretta attuazione dello strumento di pianificazione urbanistica di competenza del lotto di proprietà, stante l'attuale scarsa utilità di realizzazione di un pezzo infrastrutturale senza collegamenti, le parti convengono che il costo preventivato per la sua realizzazione determinato

nell'allegato "F" della presente e pari ad € 5.092,19 venga monetizzato dando atto che il predetto importo è già stato versato precedentemente all'atto di stipula del presente contratto. L'area di sedime ove avrebbe dovuto svilupparsi il tracciato dell'infrastruttura ciclabile, andrà poi ceduto gratuitamente all'ente comunale congiuntamente alle altre cessioni previste in convenzione.

I superiori proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

ARTICOLO 11 – COSTITUZIONE GARANZIE E ALIENAZIONI

AREE

Si da atto che il "Lottizzante", in relazione al disposto dell'articolo 46, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ed in aggiunta al titolo fideiussorio richiamato al precedente articolo 5, ha costituito e consegnato in sede di stipula, fidejussione bancaria per € **186.667,95** (importo corrispondente a quello contenuto nell'allegato E) a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Dette cauzioni dovranno consistere in **polizze fideiussorie bancarie** a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciate da Istituto bancario avente i requisiti di cui all'art. 107 del Testo Unico Bancario – D.Lgs. 385/1993 e smi.

Tali cauzioni devono recare la clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il “Lottizzante” potrà richiedere la restituzione delle polizze fideiussorie in ragione dell’avvenuto adempimento delle obbligazioni convenute.

Per l’ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il “Lottizzante” autorizza il Comune a disporre delle cauzioni stesse nel modo più ampio possibile e senza vincolo di destinazione, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l’esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovesse effettuare. 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 generale o particolare evidenziato ai commi precedenti.

L’eventuale modifica dell’istituto fideiussore potrà avvenire solo previa autorizzazione dell’Amministrazione Comunale.

Potrà costituire legittimo motivo di escussione fideiussoria il subentro a qualsiasi titolo nelle obbligazioni sancite dalla convenzione di altro soggetto giuridico diverso dal soggetto lottizzante qualora in capo al nuovo soggetto subentrante non venissero ripristinate le garanzie nella misura ed alle condizioni sancite dal presente articolo.

Del pari costituirà valido motivo di escussione fideiussoria la circostanza in cui il soggetto subentrato non notifichi l’atto di alienazione delle aree nel termine di 30 giorni dalla stipula, nonché qualora il soggetto subentrante non presenti entro 15 giorni dalla richiesta comunale e comunque entro 45 giorni dalla stipula dell’atto di trasferimento di proprietà, nuova polizza fideiussoria a se intestata con le caratteristiche in precedenza evidenziate, a garanzia e concorrenza degli obblighi di sua spettanza.

La garanzia fideiussoria potrà essere ridotta con determinazione del responsabile del settore tecnico su richiesta del soggetto attuatore in rapporto alle opere realizzate e collaudate, anche provvisoriamente in corso d'opera, previa produzione da parte della direzione lavori del S.A.L., quando il Comune di Sovere ne abbia accertato la regolare esecuzione, salvo per l'importo del 30% calcolato sul complessivo obbligo oggetto della fideiussione, che verrà svincolato a collaudo finale.

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 il Soggetto Attuatore è obbligato in solido con i suoi fideiussori.

Il Soggetto Attuatore s' impegna in caso di trasferimento anche parziale della proprietà a qualsiasi titolo, ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti, idonee clausole in cui viene manifestata la piena conoscenza delle parti che la stipula degli stessi atti comporta, in ragione delle proprie quote, subentro nelle obbligazioni ed oneri scaturenti dal presente patto convenzionale, allegandone eventualmente copia della convenzione, della quale dovrà essere fatto riferimento nell'atto di acquisto o cessione a qualsiasi titolo oppure dichiarazione che le obbligazioni sancite nel presente atto rimangono in capo all'originario lottizzante sino al loro completo adempimento.

Gli atti di alienazione citati al punto precedente dovranno essere notificati a cura del subentrato, entro 30 giorni dalla stipula al Comune di Sovere, il quale provvederà a richiedere alle parti subentranti apposite garanzie per l'adempimento delle obbligazioni di spettanza.

Le parti subentrate resteranno tuttavia obbligate in solido con i nuovi proprietari al rispetto di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, salvo espressa dichiarazione di svincolo da parte del Comune di Sovere da rilasciarsi previa produzione da parte del nuovo soggetto attuatore delle apposite garanzie precedentemente citate. Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni oltre a casi precedentemente esplicitati, nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere previste in convenzione entro la scadenza della convenzione, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore edilizio (in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificate dal collaudatore incaricato);

b) non collaudabilità delle opere realizzate (in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'operatore edilizio all'invito a provvedere da parte del Responsabile dell'ufficio tecnico comunale per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal collaudatore incaricato);

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo all'operatore edilizio dalla convenzione soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli (in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificate dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale o da professionista all'uopo incaricato).

Con la presente convenzione urbanistica il lottizzante autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del lottizzante non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

ARTICOLO 12 – MODALITA' E TEMPI DI CESSIONE OPERE

Il lottizzante si impegna e si obbliga a cedere al Comune che fin da ora accetta gli impianti, aree e tutti i servizi previsti dal piano attuativo (spazi di sosta e parcheggio, area verde, fognatura, reti idrica, telefonica, pubblica illuminazione sino al punto di allaccio privato, area a valle del comparto destinata alla realizzazione della pista ciclabile ecc.) a titolo gratuito, individuati nell'elaborato planimetrico n° 3 richiamati dalla presente convenzione, liberi da vincoli, pesi e ipoteche, nella superficie che avverrà con esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all' esecuzione dei lavori delle opere e dei servizi in sostituzione del "Lottizzante" ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti.

La cessione delle predette opere dovrà avvenire entro 6 mesi dall'approvazione da parte del comune del certificato di collaudo redatto da professionista abilitato individuato nominato dal Comune

ARTICOLO 13 – COLLAUDO

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del lottizzante.

Il collaudatore finale è individuato e nominato dal Comune, entro 30 giorni dalla data di stipula della convenzione. Le spese del collaudo (ivi compreso l'onorario del collaudatore e le spese sostenute da esso per le realizzazioni delle operazioni e verifiche di collaudo), da corrispondere per il 50% entro 30 giorni dall'atto di nomina e per la restante parte al deposito del collaudo, restano ad esclusivo carico dell'attuatore.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e su quelle previste all'art. 5 del presente contratto e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed al computo metrico approvato ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

Entro 6 mesi dalla data di presentazione al protocollo comunale della dichiarazione di fine lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile dell'ufficio tecnico, per l'approvazione da parte del Comune.

Il lottizzante si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente eventuale escussione della fideiussione.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

L'attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e di quelle ulteriori dovute in cessione in ragione della presente convenzione, dovranno essere trasferite a titolo gratuito con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo. A tal fine l'operatore edilizio consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono poste a carico del lottizzante.

A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo definitivo delle garanzie di cui agli articoli precedenti.

Gli oneri di custodia delle opere competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

ARTICOLO 14 – SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE

Tutte le spese tecniche e generali, imposte e tasse inerenti, relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione saranno a totale carico

del “Lottizzante” che si obbliga altresì ad effettuare ed a consegnare al Comune, entro 30 giorni dall’avvenuta effettuazione la trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari, corredata della relativa nota di trascrizione. Sono, altresì, a carico del “Lottizzante” le spese inerenti il collaudo .

ARTICOLO 15 – CONTROVERSIE

E’ devoluta, ai sensi dell’art. 7 della Legge 21 luglio 2000, n° 205, alla giurisdizione esclusiva del Tribunale competente di Brescia ogni controversia inerente l’interpretazione e l’esecuzione della presente convenzione.

In caso di rifiuto opposto dalle altre parti contraenti a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, il Comune si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria per ottenere, ai sensi dell’art. 2932 del Codice Civile, l’esecuzione specifica dell’obbligo di stipulare gli atti medesimi.

ARTICOLO 16 – RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e regolamenti, sia generali che comunali in vigore.

Si danno atto le parti che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni di carattere catastale, tecnico, patrimoniale finalizzate alla miglior traduzione in atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati grafici.

Il presente contratto è soggetto assoggettato alle disposizioni di cui all'art.20 della L.10/77 ed all'art.32 del DPR 601/73.

Letto, confermato e sottoscritto.

Allegati:

- All. C_Computo metrico Opere di Urbanizzazione primaria;

- All Q_Computo metrico Opere a standard extra comparto

Per la ditta Marini Marmi srl

Per Il Comune di Sovere

In Sovere, nella Casa Comunale sita in via G. Marconi, 6, addì _____
del mese di _____ 2018, io sottoscritto Dott.ssa Luisa Borsellino
Segretario Comunale del Comune di Sovere ho ricevuto questo atto da me
rogitato mediante lettura fattane alle parti che, a mia istanza l'hanno
dichiarato conforme alla loro volontà. Questo atto, composto da pagine n.26
firmate (ultima pagina esclusa), viene formato in modalità elettronica, a
norma dell'art.52 bis della legge 89/1913 e l'art.25 comma 2 del Codice
dell'Amministrazione digitale D.Lgs. 82/2005, con l'acquisizione digitale
della sottoscrizione autografa delle parti, autenticata mediante apposizione
della firma digitale da parte del pubblico ufficiale rogante.

La conservazione del documento informatico avverrà nel rispetto delle
modalità stabilite dal D.P.C.M. e del Ministro delegato per la Pubblica
Amministrazione e l'innovazione, previsto dall'art.23 ter del D.Lgs.
82/2005.

Il sottoscritto Segretario Comunale, dopo la conversione del documento
cartaceo firmato dalle parti, in file formato "portable document format
PDF" chiude il contratto con l'apposizione della propria firma digitale.

Per il Comune di Sovere

Per la ditta Marini Marmi srl

Documento firmato digitalmente da:

Il Segretario Comunale (Dott.ssa Luisa Borsellino)