

REPERTORIO N.-----

RACCOLTA N.-----

CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

"AREA EX DROMOKART"

VARIANTE A STRALCIO AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 18

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____, del mese
di _____, alle ore _____.

(_____/_____/_____)

in _____, presso il mio studio in
via _____, innanzi a me Dr.
_____, Notaio in _____,
iscritto al Collegio Notarile del Distretto di
_____, sono presenti i signori:

-, nato a il, domi-
ciliato per la carica rivestita presso la Casa Comu-
nale, il quale interviene al presente atto nella sua
qualità di Dirigente dell'Area Tecnica nominato con
provvedimento del Sindaco di Lonato del Garda n.
del 00/00/201... e pertanto in legale rappresentanza
del "Comune di Lonato del Garda - (di seguito "Comu-
ne" - Cod. Fisc. 00832210173 in forza della delibera
di Consiglio Comunale n. _____ del
_____;

....., nato a il
residente, Via n. ..., che
interviene nella sua qualità socio amministratore e
pertanto in legale rappresentanza della: "IMMOBILIARE

....." con sede a, Via N., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia e Codice Fiscale - Partita IVA

cui identità personale, qualità e poteri sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che lo strumento urbanistico generale vigente del Comune di Lonato del Garda, riguardo le aree site in Via Regia Antica ed individuate al Catasto dei Terreni del Comune Censuario di Lonato del Garda al Foglio 20, con le particelle numero: 40, 56, 158, 479 e 480 le coinvolge in un unico Ambito di Trasformazione identificato con il N. 18 della Superficie Territoriale complessiva pari a mq.26.400 e con destinazione residenziale;

- che la G.C., su espressa richiesta della "IMMOBILIARE....." nella seduta del 23/02/2016 ha espresso **parere favorevole** alla possibilità di presentare una variante a stralcio all'intero dell'Ambito di Trasformazione N. 18 relativamente ai seguenti alle seguenti aree:

- o Foglio 20 - mapp. 56 - s.i.a. 2° di Ha. 1.19.70
 - o Foglio 20 - mapp. 480 - s.i.a. 2° di Ha. 0.30.95
 - o Foglio 20 - mapp. 479 - s.i.a. 2° di Ha. 0.30.95
- per un totale di Ha. **1.81.60**

- che la Ditta Lottizzante ha presentato in data 15/12/2016 domanda registrata al numero di pro-

tocollo generale ed al numero P-383-2016 di pratica edilizia, tendente ad ottenere l'approvazione della VARIANTE a stralcio Ambito di Trasformazione N. 18 - Lottizzazione denominato "EX DROMOKART", inerente, nella nuova soluzione di progetto, le aree site in Via Regia Antica del

COMUNE DI LONATO DEL GARDA

identificate al Catasto Terreni dai seguenti mappali del Foglio 20:

- o Foglio 20 - mapp. 56 - s.i.a. 2° di Ha. 1.19.70
 - o Foglio 20 - mapp. 480 - s.i.a. 2° di Ha. 0.30.95
 - o Foglio 20 - mapp. 479 - s.i.a. 2° di Ha. 0.30.95
- per un totale di Ha. **1.81.60**

- che ai sensi delle Norme particolari del Piano di Governo del Territorio, l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione;

- che il progetto redatto dall'Arch. Paolo Faricciotti, è risultato conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;

- che la variante è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 17/01/2017;

- che il Consiglio Comunale ha adottato la Variante a Stralcio all'AdT N. 18 - Piano di Lottizzazione "EX DROMOKART" con deliberazione n. -- in data --/--/----

- che la Variante a stralcio all'AdT N. 18 - Piano di Lottizzazione "EX DROMOKART" è stata approvata in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. --- in data --/--/----;

- che l'attuazione del comparto, in sintesi, così disciplinata:

1) Superficie territoriale: mq 18.160,00

2) Volume: mc 14.084,00

3) verifica standard urbanistici:

a) superficie necessaria: mq 2.817,00;

b) superficie reperita in sito: mq 3.045,20;

4) importo opere di urbanizzazione primaria da eseguire: € 331.567,76;

5) tempi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione: anni dieci (.../.../....);

- che la Ditta Lottizzante ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso, si stipula e si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2 - AUTORIZZAZIONE AD ATTUARE LA VARIANTE SATRALCIO AL ADT N. 18 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO "EX DROMOKART"

Il Comune di Lonato del Garda, come sopra rappresentato, autorizza la Ditta Lottizzante ad attuare la Variante a stralcio dell'AdT N. 18 - Piano di Lottizzazione Residenziale "EX DROMOKART" secondo quanto indicato negli elaborati approvati ed allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. --- del --/--/-- consistenti in:

Tavola 1: Rilievo planialtimetrico;

Tavola 2: Planimetria Generale - Dati urbanistici di competenza a seguito della variante a stralcio - Dati urbanistici di progetto;

Tavola 3: Sovrapposizione tra rilievo e planialtimetrico e urbanizzazione di progetto;

Tavola 4/1: OO.UU. - Fognatura acque bianche;

Tavola 4/2: OO.UU. - Fognatura acque nere;

Tavola 4/3: OO.UU. - Pubblica Illuminazione - Energia Elettrica;

Tavola 4/4: OO.UU. - Rete Telecom - Acquedotto - Gassdotto;

Tavola 4/5: OO.UU. - Strade, marciapiedi - Sezione stradale tipo;

Tavola 5: Computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;

Tavola 6: Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento - Norme Tecniche di Attuazione;

Tavola 7: PROGETTO: Relazione idrogeologica - verifica della permeabilità dei terreni;

Tavola 8: PROGETTO: Schema di convenzione urbanistica.

ARTICOLO 3 - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE A STRALCIO ADT N. 18 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE "EX DROMOKART"

L'attuazione della Variante a stralcio dell'AdT N. 18 - Piano di Lottizzazione Residenziale "EX DROMOKART" avverrà in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle prescrizioni contenute nella presente convenzione e nelle norme di attuazione della Variante a stralcio dell'AdT N. 18 - Piano

di Lottizzazione nonché agli elaborati a firma dell'Arch. Paolo Faricciotti, costituenti la Variante a stralcio all'AdT N. 18 - Piano di Lottizzazione stesso ed approvati con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. --- del --/--/----.

In sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire potranno essere consentite modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ART. 4 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso di progetto, che ha determinato anche la dotazione degli standard urbanistici, è residenziale, nei limiti fissati dalla presente convenzione e dalle tavole dei grafici di progetto.

Il cambio di destinazione, sempre che la nuova sia ammessa dalle norme dello strumento urbanistico generale al momento della variazione, è soggetto a modifica delle previsioni del piano attuativo ed alla stipula di una nuova convenzione.

ARTICOLO 5 - AREE PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Lonato del Garda le aree necessarie per l'urbanizzazione primaria così come individuate nelle tavole allegate al Piano di Lottizzazione:

- 1) area di mq. 939,70 da definire con successivo frazionamento, da destinare a verde pubblico (Tavola 2);
- 2) area di mq. 2.105,50 da definire con successivo frazionamento, da destinare a parcheggio di uso pubblico Tavola 2);
- 3) area di mq. 3.889,96 da definire con successivo frazionamento, da destinare a strade di uso pubblico e marciapiedi (Tavola 2);

per un totale di aree cedute per l'urbanizzazione primaria pari ad una superficie di mq. 6.935,16.

ART. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Lottizzante dichiara di accollarsi ogni onere e spesa per l'estendimento delle reti con esonero per il Comune di Lonato del Garda di ogni contributo o rimborso non espressamente concordato.

ARTICOLO 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dalla Variante a stralcio al AdT N. 18 - Piano di Lottizzazione secondo le previsioni contenute nelle tavole di progetto specifiche ed in conformità al computo metrico-estimativo ed in particolare:

- 1) strade (tavola 4/5)
- 2) fognatura acque bianche (tavola 4/1)
- 3) fognatura acque nere (tavola 4/2)
- 4) acquedotto (tavola 4/4)

5) media tensione e cabina di trasformazione (tavola 4/3)

6) rete di bassa tensione (tavola 4/3)

7) illuminazione pubblica (tavola 4/3)

8) rete gas-metano (tavola 4/4)

9) rete telefonica (tavola 4/4)

10) parcheggi (tavola 4/5)

11) verde pubblico (tavola 4/5)

L'importo complessivo dei lavori risultante dal computo metrico-estimativo è di **€ 331.567,76** (trecetrentunomilacinquecentosessantasette virgola settantasei).

ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

ARTICOLO 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Resta stabilito che nel caso gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria risultassero superiori all'importo delle opere da eseguire, la "Ditta Lottizzante" dovrà versare al Comune di Lonato del Garda le differenze che verranno determinate al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Le opere di urbanizzazione primaria, pari ad **€ 331.567,76** sono eseguite da un operatore economico individuato dal lottizzante secondo le modalità previste dalla legge in materia di appalti delle opere pubbliche.

Le opere così realizzate verranno acquisite dal comune, previo collaudo amministrativo.

L'obbligazione assunta con la presente convenzione circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria si intende pertanto assolta mediante l'acquisizione al patrimonio comunale di dette opere indipendentemente dall'esborso economico del soggetto attuatore per la loro realizzazione.

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dalla presente convenzione.

Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere comunicate al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.

La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dal lottizzante, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per i

servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico della "Ditta Lottizzante"

ART. 10 - TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a presentare istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria allegando i progetti esecutivi. La direzione dei lavori dovrà essere assunta da professionista abilitato, iscritto negli appositi albi professionali.

Nel corso dei lavori è facoltà del comune procedere a collaudazione parziale per ciascuna opera di urbanizzazione da realizzare. In tal senso la Ditta Lottizzante si impegna a comunicare tempestivamente la conclusione di gruppi di opere per il loro collaudo; il Comune di Lonato del Garda procederà, qualora lo riterrà opportuno, alla nomina del collaudatore in corso d'opera che dovrà completare le operazioni entro trenta giorni dalla nomina.

Al termine dei lavori il Comune di Lonato del Garda procederà, per il collaudo finale delle opere, alla nomina del collaudatore che potrà coincidere con quello nominato in corso d'opera.

ARTICOLO 11 - CESSIONE AREE ED OPERE - MANUTENZIONE

Tutti i lavori di urbanizzazione primaria dovranno essere completati entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula del presente atto e pertanto entro il/../....

In ogni caso la Ditta Lottizzante resta responsabile della consegna a fine lavori delle opere, sino al collaudo finale ed alla cessione delle aree, qualora queste venissero danneggiate a causa dell'usura e del transito dei mezzi di cantiere.

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere al Comune di Lonato del Garda a semplice richiesta le aree e le opere di urbanizzazione previste dalla Variante al Piano di Lottizzazione. Il Comune diverrà proprietario delle aree e delle opere di urbanizzazione solo dopo la stipula dell'atto notarile, comunque da stipulare dopo il collaudo definitivo. Sino a questa data la Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere, anche prima della scadenza dei termini fissati dalla presente convenzione, la cessione delle aree e delle opere collaudate. In caso di trasferimento parziale della proprietà l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria sarà trasferito al Comune di Lonato del Garda solo per le opere acquisite.

ARTICOLO 12 - GARANZIA FINANZIARIA

La Ditta Lottizzante dichiara di avere sottoscritto polizza fidejussoria assicurativa per l'importo di

Euro 331.567,76 pari all'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire.

La polizza depositata presso il Comune di Lonato del Garda in data odierna garantisce l'esecuzione a regola d'arte secondo la migliore tecnica di tutte le opere di urbanizzazione. La polizza potrà essere svincolata, anche proporzionalmente, in rapporto alle opere collaudate.

In caso di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, la Ditta Lottizzante autorizza il Comune di Lonato del Garda a disporre della cauzione nel modo immediato e più ampio; inoltre la Ditta Lottizzante rinuncia espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonera da ogni responsabilità il Comune di Lonato del Garda per i prelievi che su detta cauzione effettuerà, a qualsiasi titolo, in caso di inadempimento.

Il Comune di Lonato del Garda si riserva di provvedere direttamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione della Ditta Lottizzante inadempiente ed a spese della medesima. In questo caso il Comune di Lonato del Garda deve mettere in mora la Ditta Lottizzante con preavviso di almeno novanta giorni.

ARTICOLO 13 - ALTRI OBBLIGHI CONVENZIONALI

La Ditta Lottizzante si assume l'onere di richiedere i nulla osta e le autorizzazioni per l'esecuzione di opere anche ai privati che risultassero ancora pro-

prietari dei suoli e dei sottosuoli interessati ancorchè soggetti di fatto all'uso pubblico.

Tutte le aree e gli immobili dei quali è prevista la cessione in favore del Comune di Lonato del Garda dovranno essere liberi da contratti agrari e/o diritti di prelazione ipotecari.

Nel caso di alienazione delle aree lottizzate o degli immobili su di esse realizzati, la Ditta Lottizzante si impegna a rendere edotti gli acquirenti degli oneri e degli obblighi assunti con la presente convenzione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai Lottizzanti nell'assunzione degli oneri e degli obblighi citati.

In ogni caso la Ditta Lottizzante rimarrà solidalmente responsabile con l'acquirente per gli eventuali oneri non soddisfatti.

ARTICOLO 14 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della Ditta Lottizzante; in particolare saranno a carico della medesima le spese relative per i frazionamenti, atti notarili, collaudi parziali, collaudo finale, oneri fiscali.

La stesura degli atti, la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale dovranno essere fatti a cura e spese della Ditta Lottizzante.

ARTICOLO 15 - DISPOSIZIONI CONCLUSIVE

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si fa esplicito riferimento alle norme di legge ed ai regolamenti in materia.

Si richiamano in particolare la legge 17/8/1942 n. 1150, la legge regionale 11/3/2005 n. 12, la legge 28/1/1977 n. 10, il D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e la legge 28/2/1985 n. 47, nonché tutte le modifiche ed integrazioni alle citate leggi.

Le parti autorizzano il Signor Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, esonerando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarandosene edotte.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto ai comparenti che lo approvano.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano su ----- fogli per pagine -----
intere e fin qui della ----- viene sottoscritto
alle ore -----.