

Comune di Soncino
Provincia di Cremona
Ufficio tecnico – Area Gestione del Territorio

convenzione urbanistica
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
di iniziativa privata
denominato

“via Brolo”
COMPARTO UNO

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta Comunale		n.
Approvato con deliberazione della Giunta Comunale		n.

CONVENZIONE URBANISTICA
PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO
“via Brolo”
COMPARTO UNO

TRA

IL COMUNE DI qui rappresentato dal..... nella sua qualità didel Comune di Soncino.

E

Il signor:

Zuccotti Vincenzo nato a Soncino il 23 Agosto 1949, residente a Soncino in via Brolo n. 57, C.F. ZCCVCN49L11I827I in qualità di proprietario dell'area sita a Soncino in via Brolo , a mappali n. 700 e 717 del fog. 38 del Comune Censuario di Soncino, di mq. 31.028,00, inserita nel P:G:T: vigente come ambito di trasformazione residenziale “ ATR 8 - via Brolo; che nel proseguo del presente atto verrà chiamato semplicemente: "lottizzante".

PREMESSO CHE

- Il lottizzante è proprietario, e ne ha titolo e disponibilità, del terreno siti in Comune di Soncino, via Brolo, ed identificati in catastalmente come segue:

- mappali n. 700 e 717 del foglio n. 38 , di mq. 31.028,00 catastali;

- Individuati secondo il vigente P.G.T come ambito di trasformazione:

At.8 – Soncino – Via Brolo

Caratteri territoriali dell’ambito

L’area è posta al margine nord/est dell’abitato di Soncino all’interno della tangenziale di Soncino.

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di trasformazione il DdP intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Realizzazione del progetto di costruzione della città nuova, quale elemento fondante dello sviluppo di Soncino;

- Riqualificare dal punto di vista funzionale un ambito che ha perso la sue caratteristiche peculiari di valore produttivo agricolo.

- Ridefinire i caratteri di un margine urbano assegnandogli funzioni senza depauperare terreni che hanno un maggior valore agricolo e/o paesaggistico.

Obiettivi specifici dell’attuazione

L’intervento dovrà essere realizzato garantendo la conservazione e la riconoscibilità degli elementi del paesaggio agrario e del sistema ambientale esistenti (acque superficiali e reciprocità con il sistema delle cascine).

Vocazione funzionale

La destinazione d’uso principale è la RESIDENZA, secondo l’art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

L’intervento deve prevedere la realizzazione di idonee aree a verde di protezione nell’area adiacente alla tangenziale.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

It a – art. 15 delle NTA 0,60 mc/mq

It b – art. 41 delle NTA 0,20 mc/mq

It c – art. 41 delle NTA 0,20 mc/mq

It min – art. 15 delle NTA 0,80 mc/mq

It max – art. 15 delle NTA 1 mc/mq

Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito Min.18 mq/ab

Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito Max. 10 mq/ab

Modalità attuative Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi di perequazione, così come stabiliti dall'art. 15 e 41 delle NTA.

L'intervento deve prevedere la rifunzionalizzazione della strada vicinale al confine est dell'ambito.

L'intervento dovrà prevedere un assetto territoriale che sia connesso ed integrato con gli ambiti ad esso contigui.

Saranno da prevedere fasce a verde piantumato di protezione verso gli ambiti agricoli posti al margine sud dell'area.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

Il lottizzante ha richiesto al Comune di Soncino la possibilità di suddividere l'area **Atr 8 – Soncino – Via Brolo** - in quattro comparti di intervento; la proposta attuale di lottizzazione riguarda il "**COMPARTO UNO**"

Poiché é individuata l'obbligatorietà, sulla suddetta area, della preventiva predisposizione di un Piano di Lottizzazione, il lottizzante ha inoltrato una regolare istanza di lottizzazione dell'area **COMPARTO UNO** al fine di:

1. dotare la stessa delle necessarie opere di urbanizzazione mancanti (rete idrica, elettrica, stradale, fognaria, ecc.)
2. realizzare sulla stessa n 9 lotti edificabili per interventi edilizi a carattere residenziale e attività annesse e compatibili ;
3. cedere le aree per i necessari servizi pubblici, ovvero gli standards urbanistici nella misura obbligatoria stabilita dalle N.T.A di P.R.G. vigente ;

Il Lottizzante, presenta una proposta di Piano di Lottizzazione relativa a tale area di mq.7.945,70 lordi complessivi;

Detta proposta di Piano prevede la realizzazione di n 9 edifici a carattere residenziale ed attività annesse ad essa compatibile , nei seguenti termini:

- a) Superficie territoriale di P.L. COMPARTO UNO come da progetto. (di proprietà) = mq. 7.608,50;
- b) Superficie lorda di intervento P.L. COMPARTO UNO come da progetto = mq. 7.945,70;
- c) Superficie fondiaria netta dei lotti edificabili: = mq. 4.787,10;
- d) Numero 9 lotti ;
- e) Volumetria massima consentita mc.6.086,80;
- f) Superficie ceduta per viabilità (opere di urbanizzazione primarie) = mq. 1.475,85;
- g) Superficie in cessione per standards = mq. 1.360,25;
- h) Superficie complessiva oggetto di cessione = mq. 2.836,10;

TUTTO CIO PREMESSO

Tra i medesimi componenti si stipula e si conviene quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE E OBBLIGHI GENERALI

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. Il lottizzante è obbligato in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati

ART. 2 - APPROVAZIONE

Il Comune di Soncino, per mezzo del proprio rappresentante, a conferma delle delibere allegate al presente atto, APPROVA il PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) "via Brolo" COMPARTO UNO dell'area indicata nelle premesse e AUTORIZZA i privati alla sua attuazione secondo le planimetrie e gli elaborati di piano depositate presso la segreteria del Comune di Soncino; ed alle condizioni tutte del presente atto come specificate nei successivi punti.

ART. 3 - ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Si dà atto che gli elaborati che compongono il Piano di Lottizzazione approvato sono i seguenti:

- α) Relazione tecnica ;
- β) Normativa di P.R.G;
- χ) Elaborati grafici di progetto urbanistico del PL;
- δ) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ε) Computo metrico estimativo delle opere per standards;
- φ) Titoli di proprietà;
- γ) La presente Convenzione Urbanistica;
- η) Frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita;
- ι) Relazione geotecnica ;

Il Piano di Lottizzazione prevede i seguenti interventi:

- a) Realizzazione di n 9 (Nove) edifici destinati a residenza ed ad attività annesse compatibili per la volumetria di mc 6.086,80 ;
- b) La realizzazione di mq. 1.782,20 di strade e infrastrutture viarie;
- c) La cessione di mq. 2.836,10 per standards urbanistici ed urbanizzazione primaria;
- d) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, interne al P.L. per un totale di €

- e) La realizzazione di opere di urbanizzazione secondarie (in parte esterne al PL) compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi per un totale di €. scomputabili dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al comune;

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Il lottizzante si impegna per se e/o aventi causa alla osservanza dei tempi e dei modi di attuazione indicati nel presente atto e nei citati elaborati, nonché all'osservanza delle norme di legge e regolamenti comunali anche se non espressamente richiamati.

La realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione potranno avvenire soltanto previa richiesta ed ottenimento del relativo Permesso di Costruire - DIA, come richiesto dalla legge 28.01.1977 n 10 dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 12/2006. La presente convenzione non autorizza pertanto l'esecuzione di alcuna opera.

E' possibile apportare in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che 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 .

I Permessi a costruire saranno rilasciati in base ai tempi legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o alla esistenza delle stesse, fermo restando che le agibilità non potranno comunque essere rilasciate fino a quando le costruzioni a cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate, rete idrica potabile, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica e del gas metano.

Le domande di concessione edilizia seguiranno le norme ordinarie e disposizioni vigenti in materia.

Il Lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune, che a mezzo del suo intervenuto rappresentante si impegna ad accettare e ad acquisire, l'area necessaria alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e quella di standards .

Le aree di cui sopra sono trasferite in proprietà al Comune, libere da ogni peso e vincolo reale e obbligatorio e da ogni trascrizione e iscrizione comunque pregiudizievole, che non sia quella conseguente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed impianti di pubblica utilità esistenti, mediante atto pubblico da trascriversi nei registri immobiliari con spese notarili e tecniche, imposte e tasse conseguenti a tale atto a totale carico del Lottizzante o dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo.

Il Lottizzante si impegna, qualora ciò si renda necessario a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in fase di attuazione, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune o da asservire ad uso pubblico; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili di migliore identificazione catastale.

La manutenzione e la custodia delle aree trasferite in proprietà al Comune, sono a carico dello stesso dalla data del collaudo delle opere relative e comunque a partire da non oltre un anno dalla comunicazione di ultimazione delle opere stesse.

Gli adempimenti relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, fatto salvo quanto sopra riportato, dovranno essere assolti, ai sensi dell'art. 28 - 5° comma - paragrafo 3 della Legge 17.8.1942 n° 1150, entro il termine massimo fissato dalla normativa vigente per i singoli atti abilitativi (P.C. – D.I.A.) e comunque entro e non oltre dieci anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano di lottizzazione, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia stata iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

ART. 5 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- a) Altezza massima degli edifici: max.9,00 m. escluso copertura.
- b) Distanza dalle strade (Ds): min. 5,00 ml.
- c) Distanza dai confini (Dc): 1/2 H con minimo ml. 5,00.

d) Distanze dai fabbricati (Df): 10,00 ml o 0 ml. previa convenzione legale

e) Destinazioni funzionali ammesse : residenza e destinazioni complementari e compatibili (art. 59 NTA del comune di Soncino)

f) Recinzioni: Lungo il fronte stradale le recinzioni dovranno essere costituite da muretto in c.a. alto cm. 50,00/60,00 con soprastante inferriata , l'altezza complessiva della recinzione sarà di cm. 200,00, a ridosso degli ingressi pedonale e carraio verranno previsti muretti in c.a. , per alloggiare contatori dei servizi tecnici, con altezza max. di cm. 200,00 e lunghezza max di cm. 250,00 circa. I cancelli pedonale e carraio saranno in ferro.

Le divisorie interne tra i lotti , se concordate tra i proprietari confinanti, potranno essere in c.a. o in muratura con altezza max. di cm. 200,00.

g) Piantumazioni: Internamente ai lotti, lungo il fronte stradale, dovranno essere piantumate, a cura dei proprietari del lotto, alberature di medio-alto fusto, ad una distanza minima di m.1,5 dal confine, con intervallo di 8,00/10,00 m.; come da indicazioni di massima riportate sulla tavola del verde del P.L.

Le aree a verde pubblico verranno piantumate dal lottizzante, come da tavola specifica di progetto, con alberi di tiglio.

h) Per tutto quanto non menzionato nel presente articolo si fa esclusivamente riferimento alle NTA previste nel P.G.T. Vigente del Comune di Soncino.

ART. 6 – VARIANTI

Ai sensi dell'articolo 14 comma 12 della legge regionale 12/2005, è consentito apportare in fase di richiesta dei permessi di costruire o denuncia di inizio attività per la realizzazione delle costruzioni previste nel comparto, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al P.L. Modificazioni planovolumetriche ed altimetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.L. , non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, e a tale proposito si precisa che i tipi edilizi sono puramente indicativi e gli stessi potranno essere oggetto di modifiche in sede di progettazione definitiva degli interventi stessi.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purchè siano conformi al regolamento edilizio comunale ed alle norme di attuazione del P.L.:

a) Lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi o del numero degli edifici, fatta salva la volumetria complessiva e l'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

b) La formazione di percorsi privati interni ai lotti.

c) Lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del P.L., a condizione che non siano compromessi i posti auto dei parcheggi pubblici.

d) L'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del D.M 02 aprile 1968 n. 1444.

e) L'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa da dagli esempi presentati negli elaborati di P.L., sempre nel rispetto delle distanze indicate nel P.L. , e delle norme del comune di Soncino

ART. 7 – EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

Qualora su parte dell'area Inclusa nel P.L. siano richiesti ed 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 saranno reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto nella nuova destinazione e quanto precedentemente previsto nel dimensionamento del P.L..

ART. 8 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano di lottizzazione, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al punto precedente, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei lottizzanti.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrante. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità sopraccitate. Le spese tecniche per la redazione del piano di lottizzazione e dei relativi allegati, sono ad esclusivo carico dei lottizzanti.

ART. 9 - ESECUZIONE OPERE

Per l'esecuzione di tutte ed indistintamente le opere di competenze dei lottizzanti (urbanizzazioni primarie, secondarie e standard) di cui alla presente convenzione, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi e di dettaglio, a firma di tecnici abilitati ed iscritti nei rispettivi albi professionali, per l'esame ed approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami i lottizzanti dovranno sottostare.

I lavori potranno avere luogo subordinatamente al rispetto delle normative vigenti.

Gli stessi verranno eseguiti sotto la vigilanza e controllo degli organi tecnici del Comune.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei soli lavori di urbanizzazione e dei servizi in sostituzione dei lottizzanti ed a spese degli stessi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dalla presente convenzione, quando gli stessi lottizzanti non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi, utilizzando, senza ulteriore preavviso, la fideiussione di cui alla presente convenzione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi potranno essere effettuate anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi essenziali agli edifici da costruire.

Il rilascio dei singoli Permessi di Costruire, relativi ai singoli interventi, é comunque subordinato alla esistenza e/o formazione contestuale delle opere di urbanizzazione e degli allacci essenziali (acquedotto, fognatura, rete elettrica, rete gas, strada e parcheggi).

Le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, come sopra descritte, saranno consegnate all'Amministrazione Comunale, gratuitamente, solo ed esclusivamente ad avvenuto collaudo favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il rilascio delle singole Agibilità avrà luogo solo ad avvenuto collaudo favorevole di dette opere.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite, previo quanto sopra indicato, da ditte aventi i requisiti stabiliti nel D.Lgs 163/2006 e s.m.i, in conformità ad apposito progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale competente.

Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46 e s.m.i.

ART. 10 - CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, (SECONDIRIA) E STANDARDS URBANISTICI

a) Il lottizzante, in relazione all'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 ed al disposto del primo paragrafo, quinto comma, dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967 n. 765, nonché della L.R. n. 51/1975 – 1/2001 e L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga in solido per sé e/o aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al comune di Soncino le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria identificate

per quelle necessarie alla realizzazione della rete stradale prevista nel P.L. per mq 1.475,85 il tutto come meglio indicato nella tavola grafica n. 6 agli atti del comune.

La cessione di dette aree avverrà entro 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione, e comunque prima del rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità dei singoli edifici con formale atto pubblico, da registrare e trascrivere a cura e spese dei lottizzanti, ivi compresi i necessari frazionamenti e volturazioni catastali.

Sulle stesse aree ai sensi degli art. 6 e 7 i lottizzanti sono fin da ora autorizzati ad eseguire le opere previste dalla presente convenzione previa presentazione di regolare istanza di concessione edilizia.

b) I lottizzanti, in relazione alle disposizioni di cui al paragrafo 1, comma quinto, dell'art. 8 della legge 06/08/1967 n. 765 ed art. 12 della L.R. n.60 del 05-12-1977, si impegnano alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere per standards urbanistici, come previsto dall'art. 22 della L.R. 51/75 ed indicate nella tavola n 6 di piano per mq 1.360,25

La cessione al Comune avverrà entro 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione, e comunque prima del rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità con formale atto notarile, da registrare e trascrivere a cura e spese dei lottizzanti, ivi compresi i necessari frazionamenti e volturazioni catastali.

ART. 11 - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al paragrafo 2, comma 5 dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967 n. 765 ed art 12, primo comma, n. 2, della legge regionale 05-12-1977 n° 60 nonché della L.R. 12/2005 e s.m.i,

dovranno avere luogo esclusivamente secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.

Dette opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) rete di pubblica illuminazione, compresi manufatti, pali e relativi corpi illuminanti;
- b) rete telefonica per le sole opere edili (pozzetti e rete interrata);
- c) rete del gas metano ad uso domestico;
- d) rete dell'acqua potabile ;
- e) rete fognatura acque nere;
- f) rete smaltimento acque bianche;
- g) rete elettrica ad uso domestico;

Tutte ed indistintamente le suddette opere verranno realizzate come da tavole grafiche allegate.

Il costo per l'esecuzione di dette opere, verrà scomputato ed esenta i lottizzanti dal corrispondere al Comune i prescritti oneri di urbanizzazione primaria inerenti ed indotti nella zona per gli interventi previsti nel suddetto PL.

Le spese per la realizzazione delle reti igienico tecniche sopramenzionate, lungo il tratto fuori dal comparto (via Brolo) potranno essere dedotte dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

I lottizzanti, sono esentati, in solido direttamente per sé e loro aventi causa, a qualsiasi titolo, dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria.

.

ART. 12 - OPERE DI STANDARS URBANISTICI

Le opere di attrezzature pubbliche (standards) di cui alla legge 6 Agosto 1967 n. 765 e legge regionale 05-12-1977 n° 60 nonché della L.R. 12/2005 e s.m.i,

dovranno avere luogo esclusivamente secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente

Dette opere di standards sono:

1. area verde alberato con pista ciclopedonale in terra battuta
2. parcheggi pubblici

Tutte ed indistintamente le suddette opere verranno realizzate come da tavole grafiche n. _____ con i materiali e le quantità e nell'importo del Preventivo di Spesa allegato per l'ammontare minimo di €. stimati alla data di presentazione del Piano.

La dotazione di aree per standards individuata nell'ambito "Via Brolo Comparto Uno" è da ritenersi esaustiva per il contributo al sistema dei servizi, poiché tale superficie è ben più ampia del minimo richiesto.

ART. 13- ESONERO DALLA CORRESPONSIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzanti, in relazione al disposto di cui all'art. 28, quinto comma, n. 2 della L. 17/08/1942 n. 1150 così come modificata dall'art. 8 della L. 06/08/1967 n. 765 e dall'art. 12 della L.R. 05/12/1977 n. 60, sono esentati, in solido direttamente per sé e loro aventi causa, a qualsiasi titolo, dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria determinati in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti, nella misura e secondo le tabelle vigenti all'atto del rilascio del singolo Permesso di Costruire o DIA per ogni metro cubo vuoto per pieno ai sensi del secondo comma dell'art. 4 della L.R. 60/77 in quanto eseguono opere di urbanizzazione di importo superiore a quanto dovuto.

Il presente esonero rimarrà in essere fino al termine di validità del Piano di Lottizzazione prevista per legge.

ART. 14 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La corresponsione dell'importo dovuto verrà calcolato secondo le tabelle vigenti all'atto dell'emanazione del singolo Permesso di Costruire o DIA. Le spese per la realizzazione delle reti igienico tecniche lungo il tratto fuori dal comparto (via Brolo) potranno essere dedotte dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

ART. 15 - PEREQUAZIONE

L'ambito edificabile "Via Brolo Comparto Uno" è soggetto alle prescrizioni previste nelle N.T.A. Del Comune di Soncino art. 15 e 41 inerenti la "Perequazione" che prevede, da parte del soggetto attuatore, l'acquisizione delle rispettive capacità edificatorie previste per le aree dell'ambito oggetto di trasformazione.

ART. 15 - COSTO DI COSTRUZIONE

Per I fabbricati che saranno oggetto dei singoli interventi, il lottizzante si impegna, per sé e/o lori aventi causa a qualsiasi titolo, alla corresponsione del relativo costo di costruzione, per le rispettive destinazioni funzionali (residenziale, terziario, artigianato di servizio nella misura ammessa dal P.R.G), di cui all'art. 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 – art. 16 D.P.R. 380/2001 e secondo le tabelle vigenti all'atto dell'emanazione del singolo Permesso di Costruire o DIA.

ART. 16 - DURATA

La durata della presente convenzione resta fissata in anni 10 (diconsi anni dieci) dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione definitiva del presente Piano di Lottizzazione (dalla data di pubblicazione sul BURL del relativo avviso di approvazione nel caso di Piani di Lottizzazione in variante al P.R.G. vigente) conformante ai disposti della legge 1150/1942 e s.m.i

Tutte le opere e costruzioni previste nel presente atto dovranno essere ultimate, in modo da essere collaudabili, agibili e/o abitabili, entro e non oltre tale data e comunque sempre entro tre anni dalla data di notifica dell'avviso di emanazione delle suddette singole concessioni e/o autorizzazioni, con espresso riferimento alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi posti a carico dei lottizzanti.

In caso di mancata ultimazione delle opere e di quanto altro previsto a carico dei lottizzanti dalla presente convenzione nei termini di validità della stessa (anni 10), oltre alle maggiori e più gravi sanzioni penali ed amministrative del caso previste dalla presente convenzione e dalla normativa statale e regionale esistente, i lottizzanti e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno inoltrare nuova istanza di convenzione di lottizzazione e/o concessione per la parte mancante e soggiacere a nuovi oneri ed obblighi di legge e/o regolamenti vigenti all'epoca sempre ed impregiudicata la facoltà dell'amministrazione di modificare la strumentazione urbanistica per motivi di pubblico interesse.

Ai sensi dell'art. 17 della legge 17 agosto 1942 n° 1150, decorso il termine stabilito per l'attuazione del Piano di Lottizzazione, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici, e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal P.L. stesso fatta salva ed impregiudicata la facoltà dell'Amm./ne di modificare la strumentazione urbanistica per motivi di pubblico interesse.

ART. 17- EVENTUALE TRASFERIMENTO DEI LOTTI, DEGLI IMMOBILI O PORZIONI DI ESSI ED ADESIONE DEGLI ACQUIRENTI ALLA CONVENZIONE.

Qualora il lottizzante proceda alla alienazione, totale o parziale dei lotti e degli edifici, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento le seguenti clausole da riportare nell'atto e nella nota di trascrizione inviando poi al Comune, a mezza di lettera raccomandata con ricevuta di ricevimento, copia autentica della nota stessa:

a) l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di P.L. a rogito del dott., stipulata con il Comune di Soncino in data n° di repertorio, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

b) l'acquirente in particolare prende atto che il Permesso di Costruire o DIA non potranno essere rilasciate senza l'esistenza e/o la realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti ai pubblici servizi;

c) l'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa la edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di vendita e di eventuale ed ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di Soncino a mezzo di raccomandata A.R. copia autentica della relativa nota di trascrizione.

d) l'acquirente si rende edotto che l'area ricade in zona residenziale, come tale disciplinata per quanto concerne l'igiene pubblica ed ambientale delle norme vigenti in materia a tutela dell'inquinamento ed attività moleste.

e) l'acquirente si rende edotto che le finiture esterne degli edifici, la realizzazione di recinzioni perimetrali, lungo gli spazi pubblici e a divisione dei lotti, sono soggette alle norme morfologiche ed edilizie di cui alle tavole del P.L. agli atti del Comune ed alle norme del P.G.T. Del Comune di Soncino

Tali clausole dovranno essere espressamente e specificatamente approvate dalla parte acquirente ai sensi dell'art. 1341 del C.C. In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i lottizzanti, ed i loro successori o aventi causa o qualunque titolo, restano solidamente responsabili verso il Comune di Soncino di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti o dei fabbricati e/o loro porzioni.

ART. 18 - INADEMPIENZE

In caso d'inadempienza da parte dei lottizzanti ad una qualsiasi delle clausole previste nella presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permesso di Costruire o DIA, di licenze di agibilità/abitabilità e di uso dei locali, nella parte che, a suo insindacabile giudizio, riterrà interessata alle inadempienze, previo formale avviso di almeno 15 (quindici) giorni.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, e sempre previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione di rilascio dei Permesso di Costruire o DIA e delle altre licenze.

Il Comune potrà dichiarare in danno dei lottizzanti e/ loro aventi causa, la decadenza della presente Convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

a) il ritardo di oltre un anno rispetto ai termini fissati dal precedente art. n. 16 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo il caso documentato e riconosciuto di forza maggiore;

- b)** il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e servizi così come previsto nella presente convenzione;
- c)** l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi in sostanziale difformità, come definita dalla L.R. 09 maggio 1992 n° 19, dai progetti approvati e dalle licenze rilasciate, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune, per il rispetto della presente convenzione.
- e)** il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposte e tasse, spese e diritti inerenti e conseguenti alla presente convenzione od ad essa conseguenti, nonché di quelli ed altri atti da stipulare con il Comune di Soncino o gli altri enti interessati a norma della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti per effetto della presente convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della disponibilità immediata delle aree di urbanizzazioni primarie e secondarie, opere e manufatti inerenti, e delle opere ed impianti di urbanizzazione e di allacciamento, senza alcun obbligo da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo, in ogni caso, il risarcimento dei danni.

ART. 19 - ADEMPIMENTO ONERI ED OBBLIGHI

Tutti ed indistintamente gli oneri ed obblighi, nessuno escluso, che i lottizzanti e/o loro aventi causa, hanno assunto con il presente atto nei confronti del comune di Soncino si intendono sin d'ora adempiuti, assolti e soddisfatti con il conseguimento e perfezionamento dei seguenti atti:

- a)** per l'edificazione dei fabbricati: con l'ottenimento in forma esplicita dei prescritti certificati di abitabilità e/o agibilità e le licenze d'uso dei locali;
- b)** per le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti da realizzarsi: con il prescritto atto di collaudo tecnico ;
- c)** per la cessione delle aree di cui all'art. 7 della presente convenzione : l'atto notarile di trapasso con relativa nota di trascrizione, frazionamenti e volture catastali necessarie a cura e spese dei lottizzanti e loro aventi causa.

Al verificarsi finale di tutte ed indistintamente le condizioni sopra citate verrà svincolata in modo definitivo la garanzia di cui al successivo art. 20.

ART. 20- GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a euro (.....), come risulta dal quadro economico (computo metrico estimativo delle opere) approvato unitamente al piano di lottizzazione, comprensivo dei costi di costruzione, escluso I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100% (cento per cento) di quello previsto al precedente punto, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

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 dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

I lottizzanti si obbligano inoltre ad integrare la garanzia medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

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.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti.

ART. 21- REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti sono nella facoltà di presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo, subordinatamente al precedente deposito di idonea pratica edilizia (P.C. – D.I.A.) per il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste nel P.L. e alla loro esecuzione che potrà avvenire anche contestualmente, nel rispetto di quanto indicato nella presente convenzione.

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

Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine previsto nella presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto già assolti con l'esecuzione diretta delle opere stesse.

L'agibilità dei singoli edifici facenti parte della lottizzazione è strettamente subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione debitamente collaudate.

ART. 22 - CONTESTAZIONI ED ARBITRATO

Tutte le contestazioni che dovessero sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere ed allacci previsti, saranno decise con le modalità del Codice di Procedura Civile, da un Collegio Arbitrale composto da un magistrato, con funzioni di presidente, e da due tecnici nominati rispettivamente: uno dal Comune di Soncino ed uno dal lottizzante e/o loro aventi causa.

In deroga a quanto sopra, la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale ponendo la domanda davanti al Giudice, a norma delle disposizioni del Codice di Procedura Civile. La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha la facoltà a sua volta di escludere anch'essa la competenza arbitrale. A tale fine, entro sessanta giorni dalla notifica della domanda d'arbitrato, la parte interessata deve notificare la sua determinazione all'altra parte la quale, ove intende proseguire il giudizio deve proporre domanda al Giudice competente a norma del comma precedente.

ART. 23- COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione e gli elaborati grafici di dettaglio inerenti il posizionamento dei sottoservizi; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui sopra, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

ART. 24 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune «o già asservite all'uso pubblico», resta a carico dei lottizzanti fino all'approvazione del collaudo finale, e comunque a partire da non oltre un anno dalla data di ultimazione delle opere stesse, ed in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini previsti nella presente convenzione. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale come precedentemente descritto, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata non è trasferita al Comune medesimo. Fanno eccezione alla disciplina di cui sopra gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai lottizzanti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai lottizzanti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia costituita.

Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini, i lottizzanti devono curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui alla presente convenzione, resta in capo ai lottizzanti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

ART. 25 - ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE.

Gli oneri d'urbanizzazione stabiliti nella presente convenzione saranno suscettibili di adeguamento, nel caso di pagamento rateizzato, secondo le norme di cui all'art. 3 della L.R. 05 dicembre 1977 n° 60/61 dalla data di emanazione dei singoli Permessi di Costruire o DIA alla data stabilita per il pagamento delle singole rate. Detto adeguamento, da applicarsi nel caso in cui la Regione Lombardia aumenti i costi base regionali, corrisponderà a quanto stabilito dalla lettera c) del sesto comma dell'art. 3 della suddetta L.R. 60/77 e dalla L.R. 12/2005.

ART. 26- RECINZIONI E INGRESSI CARRAI

I lottizzanti e/o loro aventi causa, si impegnano a delimitare i lotti di loro proprietà, entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione, nel rispetto delle norme previste dalle NTA e del regolamento edilizio del Comune, previo accordo con il competente Ufficio Tecnico Comunale sulla assegnazione dei punti fissi. Ogni lotto potrà essere dotato di un solo ingresso carraio.

ART. 27 - VINCOLO URBANISTICO

I lotti e gli edifici previsti nel PL così come approvato e relative aree di pertinenza restano definiti a volumetria assegnata secondo la Tavola Planovolumetrica approvata. Saranno consentiti unicamente la costituzione di "confini virtuali" e la cessione parziale di volumetrie eccedenti e non utilizzate nei limiti e con le modalità di cui alle vigenti ed alle adottate N.T.A sempre comunque nel rispetto dell'art. 7.10 della L.R. 23/97.

ART. 28 - RINUNCIA AD IPOTECA

Le parti sottoscrittrici la presente convenzione, così come rappresentate nelle premesse, dichiarano di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente

convenzione ed a tal fine esonerano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2834 del C.C. espressamente il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Cremona da qualsiasi responsabilità al riguardo.

ART. 29 - SPESE.

Tutte ed indistintamente le spese, tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione e degli ulteriori atti conseguenti e relativi, sono a totale carico dei lottizzanti e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, ivi compresi i frazionamenti, le volturazioni catastali, permessi e collaudi.

A tale scopo si richiedono i trattamenti e benefici fiscali vigenti di cui alla legge 28 giugno 1943 n° 666, della legge 28 gennaio 1977 n° 10 e successive modifiche ed integrazioni e altre norme se più favorevoli in materia di imposte e tasse.

ART. 30 - CLAUSOLA FINALE

Il presente atto di convenzione, mentre é immediatamente vincolante per i lottizzanti con la sua semplice sottoscrizione, lo sarà per il Comune di Soncino solo ad avvenuta approvazione definitiva da parte dei competenti organi nei termini, forme e modalità di legge.

Soncino

li

Fatto, letto e sottoscritto

II LOTTIZZANTE

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
GESTIONE DEL TERRITORIO
(.....)**