

- **Morfo-tipologia del progetto:**

Vedi estratto di norma allegato

- **Specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi:**

strade di lottizzazione

- **Indicazioni della tipologia di strumento attuativo:**

Vedi estratto di norma allegato

- **Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico:**

Vedi estratto di norma allegato

- **Criteri di negoziazione (criteri e tipo di perequazione urbanistica):**

Vedi estratto di norma allegato

- **Parametri efficienza energetica:**

Vedi estratto di norma allegato

- **Norme di salvaguardia:**

Non necessarie

ART. 21 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4

Subambito: \

Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione: **31.556** mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato al limite nord-orientale del tessuto urbano consolidato.

Funzioni al contorno:

N	Ferrovia
S	Residenziale
E	Agricolo
O	Verde urbano

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acciave	
Scoscesa	
Gradinata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Colture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	
3 (con consistenti limitazioni)	
4 (con gravi limitazioni)	

Interferenze

Vincoli amministrativi	Rispetto stradale, rispetto ferroviario
Vincoli sovraordinati	
Vincoli idrogeologici	
RIM	
Riduzione di superfici aziendali	
Sistema dei canali irrigui	

Obiettivo del piano

Ambito per l'edificazione di fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia a blocco edilizio di diversa natura architettonica.

E' un ambito precedentemente sottoposto a P.I.I. ora variato in P.L. libero che ha recepito la prescrizione di P.G.T. di prevedere una fascia di mitigazione in lato ovest del comparto.

21.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA		Destinazioni		
		Ammissibilità	QM	SDM
			[% mc o slp]	[mq slp]
Residenza	residenza extra agricola	A	100	\
	residenza agricola	NA	-	-
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	NA	-	-
	residenza di servizio	NA	-	-
Turistico	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	NA	-	-
	alberghi	NA	-	-
	albergo residenziale	NA	-	-
	motel	NA	-	-
	residence	NA	-	-
	case per ferie	NA	-	-
	villaggio turistico	NA	-	-
	campeggio	NA	-	-
	residenza turistica	NA	-	-
	attività agrituristica	NA	-	-
Direzionale	complessi per uffici	NA	-	-
	studi professionali	A	20	\
	uffici complementari ad altre attività	NA	-	-
	esercizi di vicinato	A	20	\
Commerciale	media distribuzione di vendita (o)	NA	-	-
	grande distribuzione di vendita	NA	-	-
	centro commerciale	NA	-	-
	autosalone ed esposizioni merceologiche	NA	-	-
	pubblici esercizi	NA	-	-
	distributori di carburante	NA	-	-
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	NA	-	-
	artigianato di servizio	NA	-	-
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	NA	-	-
	artigianato e industria	NA	-	-
	attività estrattiva	NA	-	-
Agricolo	depositi a cielo aperto	NA	-	-
	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	NA	-	-
	allevamenti zootecnici famigliari	NA	-	-
	allevamenti zootecnici non intensivi	NA	-	-
	allevamenti zootecnici intensivi	NA	-	-
Servizio e tempo libero	serre fisse	NA	-	-
	discoteche e sale ballo	NA	-	-
	parcheggi privati	A	100	\

[illegible]

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.

<u>Planificazione Attuale:</u>	<u>PR</u>	<u>Piano di Recupero</u>	<u>Competenza per l'adozione del PA:</u>	<u>Nota:</u>	<u>Applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.</u>
	<u>PP</u>	<u>Piano Particolareggiato</u>	<u>Giunta Comunale</u>		
	<u>PL</u>	<u>Piano di Lottizzazione</u>	<u>✕ Consiglio Comunale</u>		
<u>PdCc</u>	Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 12, comma 13, delle presenti norme).			PdC	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
<u>b)</u>				MS	Manutenzione straordinaria.
				RRC	Restauro e risanamento conservativo.
<u>d)</u>	Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento			RE	Ristrutturazione edilizia.
				RU	Ristrutturazione urbanistica.
<u>e)</u>	Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.			A	Ampliamento.
				R1	Riconversione.
	Esecuzione di opere convenzionate Il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.			R2	Ricostruzione.
<u>a.u.</u>	Arredo urbano.			CDU	Cambio di destinazione d'uso.
<u>OUU I</u>	Opere di urbanizzazione primaria.			NC	Nuova costruzione.
<u>OUU II</u>	Opere di urbanizzazione secondaria.			f)	Art. 3, c. 6, l. a.) NTA.
				h)	Art. 3, c. 8, l. a.) NTA.
				g)	Art. 3, c. 6, l. b.) NTA.
				i)	Art. 3, c. 8, l. b.) NTA.

(*****)

21.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Volume predefinito		mc	22.500
	Utilizzazione fondiaria (UF)		mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		mq/mq	\
Superficie coperta (SC)	Utilizzazione predefinita		mq	\
	Rapporto di copertura (RC)		mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
	Minima		m	\
Altezza (H)	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	10,50

21.3 Distanze

Da:		Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato	Permesso di Costruire
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	(esterni al comparto)	Secondo PA
	edifici	(interni al comparto)	Secondo PA
strade (2)		Arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA

21.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,50 m	0,50 m
	superficie trasparente	1,00 m	1,00 m
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,20 m	1,20 m

1. Le superfici trasparenti potranno essere costituite da elementi in ferro e/o legno a disegno semplice.

21.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. 1,00 mq di parcheggio ogni 10,00 mc di volume edificato.

21.6 Schema di convenzione urbanistica

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemiladiciasette nel mese di il giorno nello studio notarile innanzi a me dr..... notaio in Brescia, iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia al n. con studio professionale in Via.....n.. ,

sono personalmente comparsi:

“COMUNE DI MONTIRONE” con sede in Montirone (BS) Piazza A. Manzoni, n.17 partita iva, rappresentato da nato a (..) il .././..... domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso il Comune di Montirone (BS), Piazza A. Manzoni n.17; il quale dichiara di agire al presente atto in rappresentanza del COMUNE DI MONTIRONE, con sede in Montirone (BS), Piazza A. Manzoni n.17, partita iva , nella sua veste di Responsabile del settore Urbanistica del Comune di Montirone munito dei necessari poteri in forza del Decreto Sindacale n. nonché in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n.....dele n.....del....., esecutive ai sensi di legge, che in copia conforme vengono allegate al presente alle lettere;

(....omissis).....

PREMESSO CHE:

- (i) i signori ----(omssis)....sono proprietari in Comune di Montirone, alla Via Stazione, di una area identificata al N.C.T.R. con i mappali n. 1026/1029/1131/1133/1136/1139/1155/ 1161*parte*/1163/1165/1167 Foglio 4 per una superficie totale di mq. 28.517;
- (ii) I lottizzanti si assumono gli eventuali oneri derivanti dalla presente convenzione anche per i lotti già edificati, per i quali la situazione giuridica è cristallizzata (mappali n.1132/1150/1170 Foglio 4) della superficie totale di 3.039 mq.;
- (iii) La superficie del comparto ha quindi una superficie totale territoriale di 31.556 mq.;
- (iv) l'area sopra indicata è classificata nel vigente PGT come Ambito di Trasformazione P.I.I. "Stazione" disciplinata dalla apposita scheda di cui all'art. 21 delle NTA del Documento di Piano;
- (v) in data _____ i menzionati proprietari hanno avanzato al Comune di Montirone istanza per l'approvazione della variante al P.I.I. "Stazione" in variante al vigente PGT con i relativi allegati, istanza acclarata al protocollo comunale con il n. _____;
- (vi) con delibera di consiglio comunale n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, il Comune ha adottato il P.A. in variante al vigente PGT siccome proposto dai proprietari;
- (vii) in data _____ il piano adottato, unitamente ai relativi elaborati, è stato depositato presso la segreteria comunale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13, comma 4, della legge regionale n. 12 del 2005 s.m.i. e del menzionato deposito è stata data la prescritta pubblicità mediante pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. ____ del _____ e nel quotidiano _____ del _____;

(viii) in data _____ il Comune ha proceduto all'inoltro dei documenti del P.A. adottato alla Provincia di Brescia ai fini dell'espressione del parere di compatibilità al PTCP di cui all'art. 13, comma 5, della menzionata legge regionale n. 12 del 2005 s.m.i.;

(ix) in data _____ la Provincia ha rilasciato il parere di compatibilità al PTCP;

(x) con delibera di consiglio comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, il Comune ha proceduto all'approvazione del "P.L. 4 - Stazione" in variante al vigente PGT, con controdeduzioni alle osservazioni presentate;

(xi) pertanto, nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. _____ del _____ è stato pubblicato l'apposito avviso di cui all'art. 13, comma 11, della legge regionale n. 12 del 2005 s.m.i., con conseguente piena efficacia del P.A. in variante approvato;

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerarsi parte integrante e sostanziale della presente convenzione, tra COMUNE DI MONTIRONE, di seguito denominato COMUNE, e ---- (omssis).... in seguito denominati LOTTIZZANTI, in qualità di proprietari delle aree interessate dal Piano Esecutivo, si stipula e si conviene quanto segue:

ART.1 - OBBLIGO GENERALE

I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART.2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Per le obbligazioni assunte con la presente convenzione, i lottizzanti sono obbligati in solido, per sé e per i propri 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 dai lottizzanti 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.

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

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Tutti i termini previsti dalla presente convenzione decorrono dalla data della relativa sottoscrizione, ove non diversamente ed espressamente stabilito.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della presente convenzione la cui esecuzione sia commessa ai lottizzanti devono essere ultimate entro tre anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, in conformità all'art. 12, comma 10, delle NTA del vigente documento di piano.

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della presente convenzione dovranno essere iniziate prima o contemporaneamente al rilascio di qualsiasi atto di assenso, ovvero alla presentazione della denuncia di inizio attività, relativo agli interventi previsti nel piano attuativo, almeno per il tratto a servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con carattere di regolarità e continuità quanto meno contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 4 della presente convenzione deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima dell'utilizzazione di questi.

Le opere di cui all'art. 9 della presente convenzione dovranno essere eseguite entro il termine di efficacia della medesima convenzione.

La cessione in proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, e delle relative opere di urbanizzazione su di esse realizzate dai lottizzanti, avverrà in forma gratuita a favore del Comune a richiesta dello stesso secondo le modalità e nei termini previsti dal successivo art. 12.

Fermi restando tutti i termini previsti dalla presente convenzione per l'adempimento delle obbligazioni l'efficacia della stessa è stabilita in dieci anni.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL COMPARTO

I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati del progetto di Piano Attuativo approvato e comunque dai seguenti:

Tav. 4 - Progetto planivolumetrico con l'individuazione:

- a. delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- b. delle componenti strutturali, tipologiche e di destinazioni d'uso;
- c. delle sagome d'ingombro dei singoli edifici;
- d. delle strade, delle sistemazioni, della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe;
- e. del calcolo delle aree da riservare ad usi pubblici in assolvimento degli obblighi di rispetto degli standards;

Tav. 5 - Progetto di massima complessivo delle opere di urbanizzazione primaria relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati, alle aree libere nonché agli impianti tecnici di collegamento con le reti dei pubblici servizi;

Tav. 6 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria da terminare relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati, alle aree libere nonché agli impianti tecnici di collegamento con le reti dei pubblici servizi;

Tav. 7 – Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazioni e sezioni stradali;

Tav. 8 – Opere di urbanizzazione secondaria (a scomputo);

Computo metrico estimativo delle OOUU

La sopra elencata documentazione è depositata agli atti del Comune.

La potenzialità dei servizi sarà definita in sede di progettazione esecutiva e comunque in base alle indicazioni degli enti erogatori dei servizi. Le potenzialità dei servizi di energia elettrica, rete telefonica, gas metano e acquedotto devono

comunque essere distribuite razionalmente.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, in conformità alla normativa vigente e comunque con le modalità previste dalla “Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo” del Ministro dei lavori pubblici, delegato per le aree urbane dal Presidente del Consiglio dei Ministri, a data 3 marzo 1999 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 58 del 11 marzo 1999).

Le opere la cui esecuzione è prevista a carico dei lottizzanti riguardano il completamento di quanto già eseguito e sono le seguenti:

12. PARCHEGGI: i parcheggi pubblici da cedere al Comune verranno realizzati secondo le seguenti modalità: scotico del terreno vegetale, formazione di massicciata e asfaltatura (binder+tappeto d'usura). I parcheggi avranno un impianto di illuminazione pubblica, pendenze, caditoie e tubazioni per la raccolta e smaltimento delle acque piovane. Il tutto in base al progetto che dovrà essere presentato ed approvato dall'Ufficio tecnico comunale (l'opera è già stata in gran parte eseguita);

13. VIABILITÀ': l'accesso all'insediamento dovrà avvenire con innesto da via Stazione. In corrispondenza dell'accesso dovrà essere previsto idoneo rallentatore di velocità.

14. SERVIZI TECNOLOGICI: è prevista il completamento dei seguenti servizi tecnologici essenziali: rete idrica, del gas, della rete elettrica e telefonica, nonché la fognatura con formazione di rete separata per le acque bianche ed una rete per le acque nere, già collegate in fognatura.

15. ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA: i punti luminosi per l'illuminazione della strada di lottizzazione nonché dei parcheggi pubblici sono costituiti da punti luce aventi le caratteristiche dettate dalla società che gestisce il servizio. Per l'attuazione degli impianti predetti i Lottizzanti si impegnano a corrispondere all'ente gestore l'importo stabilito dallo stesso per quanto riguarda l'illuminazione pubblica e l'energia elettrica (bassa tensione).

Trattandosi di lavori il cui importo, al netto dell'imposta sul valore aggiunto, risulta inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, e trattandosi di lavori strettamente funzionali al comparto oggetto di trasformazione urbanistica, gli stessi potranno essere eseguiti direttamente dai lottizzanti giusta il combinato disposto dell'art. 36, comma 4, del predetto decreto legislativo n. 50 del 2016 e dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Le opere sono in gran parte già eseguite in forza alla precedente convenzione.

ART. 4bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (a scomputo)

Le opere di urbanizzazione secondaria interne al comparto richieste dall'Amministrazione Comunale, la cui esecuzione è prevista a carico dei lottizzanti sono le seguenti:

1. PASSAGGI PEDONALI: realizzazione di ulteriori percorsi pedonali/marciapiedi di larghezza minima pari a ml. 1,50;
2. VERDE ATTREZZATO: realizzazione di aree di verde attrezzato con messa a dimora di alberature di tipo autoctono e dotazione di attrezzature necessarie per il comfort dei fruitori, **come da elaborato "Schede di approfondimento – Il verde di mitigazione"**.
3. COLLEGAMENTO PEDONALE CON LA STAZIONE: realizzazione di percorso pedonale di collegamento con la stazione ferroviaria.

Il costo di realizzazione di tali opere andrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondari per la realizzazione dei volumi edificabili.

ART. 4ter – MITIGAZIONI AMBIENTALI

A seguito delle indicazioni provinciali ricevuto nel procedimento VAS è prevista la realizzazione del verde mitigativo di cui all'elaborato sopra detto "Schede di approfondimento – Il verde di mitigazione".

Inoltre i lottizzanti proprietari del lotto 1161 foglio 4 esterno al comparto come già espresso in precedenza consentiranno la messa a dimora dell'ulteriore verde mitigativo da parte della proprietà confinante ad attività produttiva.

Le modalità di tale mitigazione saranno da definire a seguito delle specifiche esigenze dell'attività produttiva che verrà insediata. L'area produttiva è attualmente dismessa.

ART. 5 – DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

I dati generali stereometrici del Piano di Lottizzazione "Stazione" sono i seguenti:

Sup. territoriale Lotto	mq. 31.556 (inclusi mq. 3.039 già edificati)
Volume	mc. 22.500 (inclusi mc. 3.200 già realizzati)

ART. 6 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai lottizzanti, comprensive degli oneri accessori, come risulta dai singoli quadri economici relativi alle opere da realizzare, risulta pari ad euro 283.000,00 di cui euro 205.000,00 per opere di urbanizzazione primaria e euro 78.000,00 per opere di urbanizzazione secondaria.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante polizza assicurativa a prima richiesta n. _____ emessa da _____ in data _____ per l'importo di euro _____ (_____) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. Le nuove fideiussioni sostituiscono le precedenti fideiussioni sulla base della precedente convenzione che devono essere contestualmente restituite.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di dichiarazione di regolarità di ogni altro adempimento previsto; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo accertamento da parte del Comune della regolare esecuzione.

Le garanzie sono prestate con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva

escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, c.c.. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido con i propri garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

Benché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree e le monetizzazioni ove consentite, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto jure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia, prima della naturale scadenza potrà essere ridotta, alle condizioni di cui al precedente punto 3, fino al massimo il 90% (novanta per cento) del suo importo.

ART. 7 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

I lottizzanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire, ovvero presentare denunce di inizio di attività, relativamente agli edifici previsti nel piano non prima della registrazione e trascrizione della presente convenzione.

Il rilascio è subordinato 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 previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

In relazione agli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune esonera espressamente i lottizzanti dal pagamento della quota parte del contributo afferente l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto concerne l'importo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria e contributo di costruzione, gli stessi verranno corrisposti dai lottizzanti prima del ritiro del titolo edilizio, fatta salva la rateizzazione a termini di legge.

ART. 8 - STANDARD DI QUALITÀ' AGGIUNTIVO

La volumetria complessiva del PL di mc. 22.500 è soggetta a contributo per standard di qualità aggiuntivo di euro 27,5 al mq. A tal riguardo i lottizzanti con la presente, pur convenzionando l'intera cubatura, assolvono l'onere dello standard aggiuntivo solo per mc. 18.000 per un totale di euro:

$27,5 \text{ euro/mc} \times 18.000 \text{ mc} = 495.000,00 \text{ euro}$ (quattrocentonovantacinquemilaeuro)

Per poter utilizzare i rimanenti 4.500 mc i lottizzanti o i legittimi proprietari dei lotti eventualmente subentrati dovranno versare la differenza al costo di euro 27,5/mc per i metri cubi richiesti (oltre quelli già assolti).

Come da precedente convenzione, i lottizzanti erano tenuti in solido al pagamento in favore del Comune di un contributo compensativo ad oggi versato nella misura di euro 462.000,00 (quattrocentosessantaduemilaeuro)

Pertanto il contributo per standard aggiuntivi da versare risulta essere:

$495.000,00 \text{ euro} - 462.000,00 \text{ euro} = 33.000,00 \text{ euro}$ (trentatremilaeuro)

ART. 9 - VARIANTI

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste nel piano attuativo approvato, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non costituisce variante al piano approvato l'esercizio da parte dei lottizzanti della facoltà di monetizzazione laddove prevista dall'art. 9 della convenzione.

ART. 10 - COLLAUDO

Ultimate le opere di urbanizzazione, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione. 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.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 4 del presente articolo. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

Il collaudo di cui al comma 1, è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

Le opere sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

Qualora il Comune non provveda al collaudo entro 120 giorni dalla dichiarazione di ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi 120 giorni dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, con conseguente obbligo per il Comune di provvedere alla restituzione e/o allo svincolo delle garanzie all'uopo prestate.

Per il collaudo delle opere di cui all'art. 9 della presente convenzione si osservano le disposizioni di cui all'art. 102 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50.

ART. 11 - CESSIONI GRATUITE DI AREE AL COMUNE

Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per le attrezzature pubbliche (standard), unitamente alle relative opere previste, siccome evidenziate nella planimetria nelle tavole _____ con il colore _____, verranno cedute al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, entro e non oltre 6 mesi dalla data di approvazione del collaudo, ovvero dalla data in cui lo stesso venga reso in forma tacita per l'inutile decorso dei termini di cui al precedente articolo.

Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine si assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 12 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di cui al precedente art. 12, restano a carico dei lottizzanti fino all'esito positivo del collaudo ovvero alla scadenza dei termini previsti dall'art. 11 che precede stabilito per provvedervi da parte del Comune.

Alcun onere maggiore può essere imposto ai lottizzanti per l'inutile scadenza dei termini previsti per procedere all'effettuazione del collaudo ovvero alla sua approvazione.

ART. 13 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

Il progetto di variante al P.A. 9 è composto dai seguenti elaborati:

Relazione tecnica;

N.T.A. del Piano Attuativo;

Estratto catastale autentico rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non

anteriore a 6 mesi, con l'indicazione delle aree interessate, calcolo superfici catastali e visure delle proprietà coinvolte;

Tav. 1 - Rilievo dell'area e restituzione di planimetria generale dello stato di fatto con l'indicazione:

- a. delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento;
- b. delle presenze degli edifici e dei manufatti stradali

Tav. 2 - Rilievo dell'area e restituzione di planimetria generale dello stato di fatto con l'indicazione delle reti tecnologiche esistenti

Tav. 3 Planivolumetrico P.I.I Montirone vigente Tav. 1a/1b: Planimetria di rilievo con sovrapposizione limite del Piano Attuativo;

Tav. 4 - Progetto planivolumetrico con l'individuazione:

- a. delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- b. delle componenti strutturali, tipologiche e di destinazioni d'uso;
- c. delle sagome d'ingombro dei singoli edifici;
- d. delle strade, delle sistemazioni, della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe;
- e. del calcolo delle aree da riservare ad usi pubblici in assolvimento degli obblighi di rispetto degli standards;

Tav. 5 - Progetto di massima complessivo delle opere di urbanizzazione primaria relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati, alle aree libere nonché agli impianti tecnici di collegamento con le reti dei pubblici servizi;

Tav. 6 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria da terminare relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati, alle aree libere nonché agli impianti tecnici di collegamento con le reti dei pubblici servizi;

Tav. 7 – Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazioni e sezioni stradali;

Tav. 8 – Opere di urbanizzazione secondaria (a scomputo);

Documentazione fotografica con punti di ripresa.

Il Comune e i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 14 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua

attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti e dei suoi aventi causa.

I lottizzanti si impegnano a rimborsare al Comune le spese documentate sostenute per la predisposizione di tutti gli atti amministrativi, gli eventuali oneri per la pubblicità legale prevista dalla normativa vigente.

ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I lottizzanti _____

Il Comune di Montirone
