

All. 2

COMUNE DI SALE MARASINO

Provincia di Brescia

CONVENZIONE URBANISTICA PER PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

(schema tipo, da adattarsi alle singole fattispecie)

Approvata con deliberazione G.C. n° del

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno..... addì'..... del mese di..... alle ore..... in Sale Marasino nella residenza municipale.

Avanti a me dott. sono personalmente comparsi i signori:

1) - nato adomiciliato a..... C.F. I quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta nella sua qualità di Dirigente del settore territorio.

2) I/I Sig./i – nato/i aresidente/i a..... nella qualità di..... con sede in via..... C.F. comparenti della cui identità personale io..... sono personalmente certo nella loro qualità di proprietario/i degli immobili compresi nel comparto oggetto di trasformazione ed in seguito denominato/i nel presente atto “ Proponente/i “;

Di comune accordo le parti sunnominate, che hanno i requisiti di Legge, rinunciano, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO CHE:

il Comune di Sale Marasino ha approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.... in data il “Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche”di cui all'Art. 25, comma 7, della legge regionale 12 del 11/03/2005) allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa, nell'ambito della programmazione integrata d'intervento sull'intero territorio comunale e per favorire, nel pubblico interesse, proposte di intervento anche di iniziativa privata, ai sensi del titolo VI della Legge della Regione Lombardia n° 12 del 11/03/2005 in attuazione dell'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, con previsioni anche in difformità alle prescrizioni del Piano Regolatore vigente, obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse.

i Proponenti di cui sopra, hanno presentato al Comune una proposta di programma integrato di intervento di iniziativa privata, annotata al protocollo n° in data, in difformità/conformità alle prescrizioni del Piano Regolatore vigente, volta ad ottenere l'autorizzazione ad attuare le trasformazioni proposte sugli immobili di proprietà, distinti al C.T. con i mappali n°,, del Foglio n., sezione censuaria di Sale Marasino, con le seguenti superfici:

FOGLIO	MAPPALE	Sup. (Ha)	Qualità

compresi nella zona
... del Piano Regolatore
Generale vigente
denominata con

destinazione

con deliberazione della G.C. n° in data, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Sale Marasino adottava detto programma integrato di intervento nonché lo schema di Convenzione;

a seguito della pubblicazione del programma integrato di intervento in argomento sono/non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni ed il programma medesimo ha ottenuto definitiva approvazione dal/la C.C./G.C. con deliberazione n°del divenuta esecutiva ai sensi di legge;

per una migliore identificazione degli immobili oggetto del presente programma integrato di intervento e per una compiuta illustrazione del medesimo si uniscono alla presente Convenzione gli elaborati indicati al successivo art. 2.

I Proponenti confermano tutti gli impegni assunti e contenuti nella presente convenzione, da stipularsi, ai sensi dell'art. 93 della LR Lombardia 11.03.2005 n° 12, nonché la legittima proprietà e la libertà da vincoli, pesi ed ipoteche degli immobili oggetto di cessione nella presente convenzione;

A norma della legislazione vigente la stipulazione della presente convenzione comporta che i proprietari dei terreni interessati alla urbanizzazione pongano in essere un negozio (interno) di costituzione di un consorzio urbanistico volontario - con assunzione delle obbligazioni a fini organizzativi e con costituzione degli effetti reali necessari per conferire al territorio l'assetto giuridico conforme al progetto approvato dall'Amministrazione - da considerarsi assoggettato alla disciplina della comunione dettata dal codice civile, ivi compreso l'art. 1101, comma 2, con la conseguenza che le spese per l'attuazione della trasformazione urbanistica (come quelle afferenti, fra l'altro, al progetto, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria) ed i pesi alla medesima inerenti (come la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione e la destinazione di talune aree, con vincolo permanente, a vantaggio dell'intero comparto o di singoli lotti) si ripartiscono e si distribuiscono in proporzione alle quote dei partecipanti.

Al fine di quanto sopra gli attuatori eleggono domicilio del consorzio presso lo studio/il Sig. sito in via al quale il Comune invierà tutte le comunicazioni inerenti l'attuazione del programma integrato, delegandolo a presentare ai competenti uffici, per l'approvazione, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO,

tra il Comune di Sale Marasino, come sopra rappresentato e i Proponenti, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1). Premesse

Le premesse fanno parte integrante del presente atto e si intendono riportate e trascritte nel medesimo a tutti gli effetti di Legge.

Art. 2). Documenti allegati

La presente convenzione fa riferimento agli elaborati allegati facenti parte del piano integrato di intervento:

- 1) Tavola in scala 1 : 10.000 su carta tecnica regionale (individuazione comparto d'intervento, sistemi ambientali, infrastrutturali, servizi, previsioni significative del P.R.G. ed eventualmente del P.T.C.P).
- 2) Tavola scala 1 : 500 – rilievo dello stato di fatto con un adeguato intorno (mobilità, consistenza edilizia del comparto, presenze monumentali e ambientali, urbanizzazioni primarie, sottoservizi tecnologici, profili altimetrici, edifici circostanti e relative altezze, etc.).
- 3) Estratto azzonamento PRG vigente con individuazione area di intervento (estratto centro storico 1:1000 per interventi nel contesto).
- 4) Planivolumetrico (in scala 1 : 200, per interventi su aree di superficie < 10.000 mq, in scala
1: 500 per interventi su aree di superficie > 10.000 mq.)
- 5) Piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 (1:50 per interventi nel centro storico).
- 6) Progetto preliminare delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 7) Computo estimativo preliminare delle opere pubbliche e di interesse pubblico e relativi costi di gestione
- 9) Documentazione fotografica a colori con indicazione dei punti di vista
- 10) Relazione tecnico economica illustrativa con indicazioni circa la finalità e i benefici attesi; standard urbanistici necessari e recepiti; eventuali ripercussioni dell'intervento su suolo, acqua, aria, e relative opere di mitigazione o riequilibrio ambientale; valutazione impatto acustico (ove siano previsti insediamenti produttivi o terziari); compatibilità geologica; effetti sui servizi pubblici e sulla mobilità; etc..)
- 11) Prospetti economico finanziari e cronoprogramma.
- 12) Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) nei casi di interventi su aree con superficie superiore a 100.000 mq.
- 13) Estratto della mappa catastale aggiornato.
- 14) Copia degli atti di proprietà
- 15) Dichiarazione irrevocabile di assenso da parte di tutti i proprietari sottoscritta sotto forma di atto di notorietà.
- 16) certificato rilasciato dal competente organismo tecnico nel caso di dismissione di edifici e, anche parzialmente, di aree effettivamente adibite all'attività agricola.

Art. 3). Contenuti e durata

Il programma integrato di intervento proposto prevede la realizzazione di un complesso architettonico con prevalente destinazione, e destinazione complementare. Gli interventi previsti verranno realizzati in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione ed alle previsioni del programma integrato di intervento, come descritte nei relativi allegati.

La presente convenzione avrà durata massima di 10 (dieci) anni dalla data di stipulazione della stessa.

Alla scadenza di tale termine verranno meno tutte le obbligazioni assunte dalle parti, fatto salvo quanto eventualmente ed espressamente indicato in seguito, e le opere e gli immobili previsti dal piano dovranno essere compiuti in tutte le loro parti.

Art. 4). Modalità di realizzazione degli interventi edilizi, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

La costruzione di ogni singolo edificio è subordinata al rilascio del relativo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività laddove consentita, che dovrà essere richiesta per tutti gli edifici previsti, e per le opere di delimitazione e recinzione dei singoli lotti. Nel provvedimento di ogni singolo permesso verrà determinato il contributo da corrispondere al comune ai sensi dell'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380 del 06/06/2001, applicando le tariffe che saranno in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire. Detta somma dovrà essere versata al rilascio di ogni permesso di costruire, proporzionalmente al volume o superficie del fabbricato autorizzato.

Il contributo è così strutturato:

- a. costo di costruzione.
- b. Oneri di urbanizzazione primaria.
- c. Oneri di urbanizzazione secondaria.

L'amministrazione si riserva la facoltà di aggiornare le suddette quote dovute per l'urbanizzazione secondaria, in relazione ai parametri regionali, nel qual caso il nuovo importo verrà applicato alla volumetria o superficie dei fabbricati non ancora iniziati alla data della deliberazione con cui è stato effettuato l'adeguamento stesso.

Chiarito che le somme di cui ai punti a) e c) sono sempre dovute, gli oneri di urbanizzazione primaria verranno conguagliati per quanto posto a carico dei Proponenti per le opere primarie, secondo quanto specificato nella presente convenzione e ai sensi degli artt. 43 e seguenti della legge regionale n°12/05.

In occasione del rilascio dell'ultimo permesso di costruire saranno effettuati i conguagli definitivi fra l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria ed il costo delle rispettive opere poste a carico degli Attuatori. Fermo restando che l'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria posto a carico degli Attuatori rispetto ai correlativi oneri di urbanizzazione dovuti al comune resta a carico degli Attuatori stessi o di chi per essi. Nessuna compensazione è ammessa tra gli oneri di urbanizzazione primaria, quelli di urbanizzazione secondaria e la quota del costo di costruzione.

Tutte le costruzioni dovranno essere ultimate entro i termini di validità dei rispettivi permessi di costruire e non potranno essere utilizzate senza il rilascio del prescritto certificato di agibilità. Qualora durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti rilevanti estranei alla volontà del concessionario, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e su richiesta dell'interessato potrà essere prorogato il termine di ultimazione che si intende automaticamente modificato anche ai fini del presente atto.

Art. 5). Cessione aree per standard e urbanizzazioni

In base al piano di trasformazione presentato il Proponente si impegna e obbliga per sé, successori, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a reperire e cedere gratuitamente al comune di Sale Marasino, ovvero monetizzare come previsto al successivo art. 10, nei tempi e nei modi specificati in seguito, le aree individuate e delimitate nella qui allegata tavola e più precisamente:

- * aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, strade di lottizzazione, percorsi pedonali pubblici per complessivi mq.....();
- * aree necessarie per parcheggi e verde pubblico per complessivi mq.();
- * aree di cui al successivo art. 11 lettere "a" e "b" per complessivi mq.();

In attuazione di quanto previsto al comma precedente il Proponente, come sopra generalizzato, cede senza corrispettivo in denaro a titolo di standard urbanistico e di aree per urbanizzazione primaria e per opere di interesse generale al comune di Sale Marasino che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista le seguenti aree individuate e delimitate nella qui allegata tavola n. e più precisamente:

- * aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, strade di lottizzazione, percorsi pedonali pubblici per complessivi mq.....();
- * aree necessarie per parcheggi e verde pubblico per complessivi mq.();
- * aree di cui al successivo art. 11 lettere "a" e "b" per complessivi mq.();

il tutto distinto, in forza del tipo di frazionamento di cui sono infra citati gli estremi, nel C.T. del Comune di Sale Marasino nel modo seguente:

Foglio..... mappale..... Ha. natura e classe.....

Il tutto tra i confini ben noti alle parti come in mappa ed in fatto.

La parte cedente, come sopra rappresentata, rinuncia al diritto di ipoteca legale.

Tali aree rimarranno nel possesso del Proponente per il tempo necessario al loro attrezzamento nel rispetto del progetto di massima allegato al piano attuativo di cui sopra. Le suddette aree rientreranno in possesso dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'esito positivo del collaudo che verrà effettuato in corso d'opera e concluso successivamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori, da parte di un Tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con spese a carico dei Proponenti. Sino a tale data resteranno a carico dei Proponenti gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate nonché il canone di esercizio e i consumi relativi all'illuminazione pubblica.

Fa inoltre capo il Proponente ogni responsabilità civile e penale conseguenti a danni a terzi che possano derivare da un uso non corretto o dalla mancata sorveglianza e recinzione dell'area ad essi affidata.

PATTI DELLA CESSIONE

La cessione è fatta a corpo, le aree sono alienate nello stato di fatto e condizione giuridica attuali, con ogni effetto immediato, salvo per il possesso che rimane al Proponente per il periodo sopra specificato, con tutte le dipendenze, accessioni e pertinenze, passi, accessi, servitù attive e passive, nulla escluso e riservato alla parte alienante che presta la più ampia garanzia di evizione.

La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara che le aree cedute sono libere da diritti di prelazione di ogni genere, da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli o diritti a terzi spettanti, obblighi di qualsiasi tipo.

A norma dell'art. 51 del collegato alla legge finanziaria per l'anno 2001 la presente cessione e l'istituzione di servitù sono irrilevanti ai fini dell'Imposta sul valore aggiunto trattandosi di cessione di aree ed opere di urbanizzazione, a scomputo dei relativi oneri, a favore del Comune nell'ambito di piano di lottizzazione.

Provenienze:

-atto in data ai n. di repertorio Notaio, registrato a il al n. Serie ... titoli ai quali le parti dichiarano di fare ampio riferimento per tutto quanto ivi contenuto che si ha per qui interamente riportato.

Estremi del tipo di frazionamento:

-tipo di frazionamento n. approvato dall' Agenzia del Territorio di Brescia in data che, con l'unito libretto originale, firmato dai Comparenti con i Testi e me Notaio, allego al presente atto sotto la lettera "...", omessane la lettura per concorde volontà dei Comparenti, espressa alla presenza dei Testi.

I Comparenti, come sopra rappresentati, ai sensi del D.P.R. n. 650 del 26 ottobre 1972 ed in particolare dell'articolo 8 del medesimo, si obbligano, qualora ciò si rendesse necessario, a procedere ad un atto di identificazione degli immobili di cui ai mappali sopra descritti.

Il rappresentante della parte alienante, come sopra comparso, dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica che allego al presente atto sotto la lettera "...", omessane la lettura per concorde volontà dei Comparenti, espressa alla presenza dei Testi.

Il rappresentante del Comune di Sale Marasino, come sopra comparso, chiede che il presente atto sia soggetto alla imposta fissa di registro e sia esente da imposta ipotecaria al sensi del l'articolo 74 della Legge n. 865 del 1971, dal momento che la presente cessione fruisce delle agevolazioni di cui all'art. 1, comma 4, Tariffa Parte 1° del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, essendo trasferimento a favore di Comune (Ente Pubblico Territoriale).

Art. 6). Comunicazioni inizio, sospensione e ripresa lavori e collaudo

Prima dell'inizio dei lavori di attuazione del Programma Integrato di Intervento, la parte proponente dovrà dare per iscritto comunicazione al Comune di Sale Marasino dei nominativi del Direttore dei Lavori e del Costruttore, allegando le rispettive dichiarazioni di accettazione, che possono essere espresse anche in calce alla comunicazione medesima. La parte proponente dovrà altresì comunicare al Comune di Sale Marasino, con lettera raccomandata, entro i due giorni successivi l'avvenuto inizio dei lavori e le eventuali date di sospensione e ripresa dei lavori.

Il collaudo delle opere verrà eseguito, anche in corso d'opera a discrezione dell'Amministrazione comunale, da parte di un tecnico incaricato dal comune ovvero dei funzionari dell'ufficio tecnico comunale, a spese dei Proponenti. In tal senso a seguito della ricezione, da parte del Comune, della comunicazione inviata dal direttore dei lavori mediante lettera raccomandata r.r., dell'avvenuta ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione inizierà a decorrere il termine di mesi otto entro il quale dovranno

concludersi le operazioni di collaudo. Sarà onere dei Proponenti fornire il personale, gli eventuali mezzi e le attrezzature necessarie per lo svolgimento delle operazioni e delle verifiche.

Decorso il termine di cui sopra, senza che sia intervenuta la redazione del verbale di collaudo o sia stata comunicato per iscritto ai Proponenti alcun impedimento derivante dalla incompletezza delle opere, dalla loro difformità dai progetti approvati o da vizi e difetti di funzionamento delle medesime, le garanzie finanziarie della corretta esecuzione delle opere saranno da considerarsi decadute a tutti gli effetti.

E' comunque fatto salvo quanto previsto dagli artt. 1667 e 1669 del Codice civile in materia di vizi e difetti dell'opera.

Contestualmente al verbale di collaudo il Collaudatore redigerà un verbale di consegna delle aree cedute al Comune, di cui all'art. 5. La consegna e il collaudo avranno efficacia dall'intervenuta esecutività del provvedimento di approvazione dei verbali suddetti, da parte dell'Amministrazione comunale, senza altre formalità.

Con la presa in carico delle aree vengono trasferiti al comune anche i relativi impianti ed attrezzature, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi. Fino a tale data i suddetti oneri saranno a carico dei Proponenti o a chi per essi, i quali pertanto dovranno curarne la gestione e la manutenzione ed assicurare l'efficienza ed il regolare funzionamento nonché l'adeguamento ad eventuali obblighi di legge sopravvenuti in materia di sicurezza.

Art. 7). Priorità della realizzazione delle opere di urbanizzazione rispetto ai permessi di costruire

Le opere di urbanizzazione primaria e di sistemazioni esterne e di allaccio ai pubblici servizi poste a carico della parte proponente, devono essere attuate prioritariamente alle costruzioni oggetto dei permessi di costruire, che verranno rilasciati solo a collaudo finale approvato.

In via alternativa, in relazione alle dimensioni complessive dell'intervento, è ammessa l'attuazione dei programmi integrati di intervento per stralci funzionali. In tal caso, il rilascio del singolo Permesso di costruire o la presentazione della D.I.A. sono subordinati all'esito favorevole del collaudo in corso d'opera delle opere connesse all'immobile da realizzare. Ogni stralcio dovrà comprendere opere di urbanizzazione finite ed dotate di autonomia funzionale. Anche nel caso di attuazione per stralci funzionali, il collaudo finale è subordinato alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il collaudo in corso d'opera sarà effettuato, ogni qualvolta si renda necessario con oneri e spese completamente a carico dei Proponenti. La realizzazione delle opere di urbanizzazione a completamento di quelle realizzate nei singoli stralci, potrà essere effettuata in momenti distinti ma, comunque, entro sette anni dalla stipula della presente convenzione e prima del collaudo finale.

In tutti i casi, per il rilascio del primo Permesso di costruire, o la presentazione della prima D.I.A., le opere di urbanizzazione realizzate a regola d'arte ed in modo da garantirne il corretto funzionamento dei relativi impianti, dovranno necessariamente comprendere:

- a) il tracciamento delle sedi stradali e delle aree di accesso ai lotti edificabili comprensive della realizzazione della massicciata e la posa del binder;

- b) fognatura nera, fognatura bianca con relative caditoie sulle sedi stradali e/o impermeabilizzate;
- c) rete acquedotto;
- d) condotte di distribuzione dell'energia elettrica;
- e) condotte di distribuzione gas metano;
- f) impianto di illuminazione pubblica;
- g) predisposizione dell'impianto sotterraneo per la distribuzione di linee telefoniche.

In sede di rilascio del Permesso di costruire,, dopo aver verificato l'esito positivo del collaudo parziale ed accertato la sufficiente urbanizzazione minima dell'intero comparto urbanistico, verrà valutata la possibilità di sospendere temporaneamente una o più opere di urbanizzazione tra quelle previste solo se le stesse opere risultassero:

- 1) in contrasto con l'attività di cantiere;
- 2) suscettibili di danneggiamento durante la fase di costruzione dei fabbricati.

In ogni caso, all'edificazione del 50% del volume/superficie prevista nel Programma integrato di intervento e comunque entro e non oltre sette anni dalla stipula della presente convenzione, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite da questa convenzione dovranno risultare completate in ogni loro parte.

La fornitura dei pubblici servizi comunali relativa ai fabbricati oggetto di trasformazione nel Programma integrato di intervento, rimane subordinata al rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di Sale Marasino.

Art. 8). Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e allacci ai pubblici servizi

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, di allaccio ai pubblici servizi e sistemazione degli spazi di pubblico uso dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte secondo le indicazioni del Settore Territorio e dei soggetti gestori delle reti di servizi pubblici.

Il Proponente è tenuto ad eseguire tutte le opere previste negli elaborati grafici anche se le categorie di lavori da eseguire non risultassero previste nei computi metrici, rimanendo comunque, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, responsabile in solido con l'Impresa ed il Progettista per le conseguenze che le eventuali differenze fra gli elaborati grafici ed i preventivi allegati possano comportare.

Il Proponente s'impegna a realizzare tutte le opere di sistemazione esterna e quelle relative ai fabbricati nel rispetto della legge 9.01.1989 n. 13 relative al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche previo accordo preliminare con gli Uffici competenti.

Tutti i fabbricati oggetto di intervento dovranno essere dotati, all'interno della proprietà, di pozzetti di ispezione e di adeguato sifone Firenze collegato alla fognatura nera secondo dettagliate disposizioni che saranno impartite dal Settore territorio e dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di fognatura ed al Regolamento della pubblica fognatura.

Gli allacciamenti privati alla fognatura principale sia per le acque nere che per le eventuali acque meteoriche, dovranno essere preventivamente autorizzati con richiesta scritta da inoltrare al gestore del servizio e sottostare alle disposizioni del regolamento della fognatura. Il Proponente si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere tutti gli oneri relativi alle opere necessarie per allacciare il nuovo fabbricato ai pubblici servizi e precisamente: allacciamento alla rete fognaria ed alla rete idrica comunale, nonché alla rete di distribuzione dell'Energia elettrica, alla rete telefonica e di distribuzione del GAS. I Proponenti si impegnano inoltre ad assumere a proprio carico

tutti gli oneri relativi alla sistemazione delle aree destinate a verde pubblico secondo quanto previsto negli elaborati grafici e progettuali sopra indicati, incluse:

- preparazione e concimazione del terreno delle aree adibite a verde pubblico;
- realizzazione del tappeto erboso con caratteristiche di stabilità e durata;
- piantagione con alberi ad alto e medio fusto di dimensioni e caratteristiche adeguate concordate con gli uffici comunali preposti;
- realizzazione di impianto di irrigazione automatica con temporizzatore e centralina di gestione, compresa idonea realizzazione dell'allacciamento all'acquedotto comunale;
- attrezzature con panchine, giochi per bambini, cestini portarifiuti e complementi di arredo urbano;
- impianto di illuminazione adeguato degli spazi ad uso collettivo.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà eseguito dalla società che gestisce il servizio per conto del comune secondo le caratteristiche indicate nelle tavole di progetto qui allegate. Tale impianto resterà di proprietà della medesima, o del comune, che provvederà poi alla sua manutenzione secondo la eventuale convenzione stipulata. Il Comune si riserva la facoltà di autorizzare Il Proponente ad eseguire direttamente le opere di illuminazione, sotto la supervisione del Settore Territorio.

In tutto il comparto oggetto di intervento, le recinzioni di divisione tra la proprietà pubblica e privata dovranno essere di unica tipologia (in muratura, legno o siepi vegetali) dell'altezza massima di m 1.50 oltre l'eventuale cancellata, per una altezza totale massima comunque non superiore a ml 2.20. I cancelli per i passi carrai e gli ingressi pedonali dovranno essere dello stesso tipo e della stessa altezza delle recinzioni.

Art. 9). Modalità di gestione delle attrezzature asservite ad uso pubblico

Per le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, realizzate per essere gestite direttamente dalla parte proponente, meglio identificate nella allegata tav., si stabilisce che:

- l'onere della manutenzione sia ordinaria che straordinaria nonché della corretta gestione delle predette aree e dei relativi impianti rimane a carico della parte proponente, anche dopo il collaudo definitivo;
- l'onere dell'adeguamento ad eventuale normativa sopravvenuta in materia di sicurezza di aree, attrezzature ed impianti rimane a carico dei Proponenti, anche dopo il collaudo definitivo;
- è riservata al Comune la facoltà di intervenire in caso di inadempienza dei Proponenti ai quali, in tal caso, verrà ingiunta una sanzione pari al doppio dell'onere che il Comune dovrà sostenere per la rimessa in pristino delle opere oggetto di documentata noncuranza e/o eccessivo degrado.

Art. 10). Cessione delle aree a standard, monetizzazione e altri obblighi

Per le superfici, di cui al precedente art. 5, destinate a standard e non reperite nell'ambito di trasformazione quantificata in complessivi mq è previsto il ricorso all'istituto della monetizzazione, per un prezzo unitario al mq pari ad Euro , (diconsi) per un importo complessivo di Euro , (diconsi

... ..), importo che il Proponente ha versato in un'unica soluzione all'atto della stipula della presente Convenzione.

In relazione a quanto previsto dall'art. 90, comma 5, della legge regionale 12/05 il Comune si impegna con la presente ad utilizzare le somme, derivanti dalla monetizzazione e rientranti nella previsione di cui all'art. 46 della citata legge regionale, esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano.

Tutte le spese relative alle eventuali demolizioni di strutture presenti sulle aree destinate alla cessione all'Amministrazione nonché l'eventuale bonifica delle aree medesime sono interamente a carico dei Proponenti.

In considerazione del fatto che l'Amministrazione Comunale ha favorevolmente condiviso la scelta del Programma Integrato d'Intervento in quanto ha ritenuto che la proposta di trasformazione, ai sensi del titolo VI della Legge della Regione Lombardia n° 12 del 11/03/2005, con previsioni anche in difformità alle prescrizioni del Piano Regolatore vigente, sia finalizzate alla riqualificazione urbana ed ambientale, potessero arrecare evidente vantaggio per la collettività, perseguendo obiettivi d'utilità pubblica, le parti pattuiscono l'assunzione di specifici obblighi aggiuntivi, rispetto a quelli normalmente contemplati dalle convenzioni urbanistiche.

In particolare i Proponenti dichiarano di adempiere alle seguenti obbligazioni:

- a) Gli obblighi relativi al reperimento delle aree, possono essere soddisfatti mediante la cessione di aree esterne al perimetro del Programma, identificate nella tav. n. poiché le caratteristiche dell'ambito considerato non consentono il reperimento di tali dotazioni al suo interno ed in considerazione del fatto che il Comune le ritiene più funzionali per l'interesse pubblico, essendone garantita l'accessibilità e la piena fruibilità;
- b) Essendo previste funzioni commerciali o di attività terziaria aperte al pubblico, le dotazioni di parcheggi pubblici e d'interesse pubblico sono assicurate in aree interne al perimetro del Piano o comunque contigue o prossime a quest'ultimo, come indicato nella tav. n. ... ;
- c) In luogo della cessione di aree il Piano prevede, in alternativa alla monetizzazione, l'impegno degli interessati a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, del valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, allegato alla presente sotto la lettera per farne parte integrante e sostanziale, pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute;

Art. 11). Alienazione degli immobili

Nel caso la parte proponente alieni gli immobili compresi nel Programma integrato di intervento, essa s'impegna fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli obblighi assunti nei riguardi del Comune di Sale Marasino con la stipula della presente convenzione non ancora soddisfatti alla data di alienazione. La predetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita, unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto alla parte proponente, nella sua assunzione degli oneri sopracitati. Independentemente da quanto sopra, la parte proponente rimarrà comunque solidamente responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri. In caso di eventuale acquisizione da parte del Comune del bene adibito ad uso pubblico e gestito direttamente dalla parte

proponente per effetto della presente convenzione, la parte proponente si impegna ad accettare bonariamente e senza riserve l'acquisizione medesima, a fronte di un corrispettivo determinato in base al valore unitario stabilito dal Consiglio Comunale per l'applicazione dell'istituto della monetizzazione relativa alle aree a standard. Le spese notarili ed accessorie per il perfezionamento dell'atto di cessione saranno a carico totale del Comune di Sale Marasino.

Art. 12). Rilascio e svincolo fidejussione

A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere previste nei progetti approvati e dagli impegni assunti nella presente convenzione il Proponente presta garanzia mediante un'unica fidejussione bancaria e a prima richiesta, per Euro, così come risulta dall'atto emesso da in data n

Nell'ipotesi di inadempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Proponente autorizza fin d'ora il comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio in espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonerandolo da ogni responsabilità per i prelievi e per i pagamenti che il comune stesso dovrà fare per la esecuzione di opere o di finiture in sostituzione del Proponente.

La cauzione verrà svincolata in un'unica soluzione a completa esecuzione dei lavori di urbanizzazione e dopo l'approvazione del collaudo degli stessi.

Per l'ipotesi di inadempimento degli impegni assunti con la presente convenzione, il Proponente autorizza il Comune di Sale Marasino a disporre della cauzione nel modo più immediato e più ampio; rinuncia inoltre espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale, ed esonera da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che su detta cauzione il Comune effettuerà in caso di inadempimento.

Art. 13). Inadempimento contrattuale e facoltà sostitutiva del Comune

Il Comune si riserva comunque indipendentemente dagli impegni qui assunti dal Proponente la facoltà di provvedere, previa diffida ad adempiere, entro 60 gg. naturali consecutivi comunicata a mezzo di lettera raccomandata, direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Proponente o suoi aventi causa inadempiente, ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore. A tal fine il Proponente autorizza irrevocabilmente fin d'ora il Comune ad accedere alle aree di sua proprietà, per l'esecuzione delle opere non realizzate o non completate a regola d'arte, impegnandosi a non ostacolare, in alcun modo, l'esecuzione d'ufficio di tali opere.

La rivalsa delle spese sostenute avverrà in conformità alle norme di legge.

Art. 14). Controversie e arbitrato

Qualsiasi controversia circa l'interpretazione e/o esecuzione e/o risoluzione della presente Convenzione, potrà essere risolta, a scelta dell'Amministrazione Pubblica, in via extragiudiziale da un collegio di tre arbitri, nelle forme dell'arbitrato libero o irrituale.

Ciascuna delle parti nominerà un arbitro ed il terzo verrà nominato dai primi due, ai tre arbitri le parti dovranno dare un mandato congiunto di disporre amichevolmente, sul piano ed in forma negoziale, una soluzione del loro dissenso ed all'uopo si obbligano a considerare per loro vincolante, quale espressione della loro stessa volontà, quanto deliberato dagli arbitri.

Art. 15). Varianti e modificazioni

Per l'approvazione di varianti al presente programma integrato di intervento, si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione. Sono consentite in fase di esecuzione, per iniziativa dei Proponenti riuniti e previa Permesso di costruire, modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Art. 16). Spese e trascrizione

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della parte proponente che ne curerà anche la trascrizione nei Registri Immobiliari. Le spese di pubblicazione degli Avvisi relativi al presente programma integrato di intervento e tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, sua registrazione ed eventuale trascrizione ipotecaria, sono a totale carico della parte proponente. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale più favorevole per il proponente secondo la normativa vigente, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori benefici.

Art. 17). Disposizioni varie

a) Il Proponente si impegna inoltre a non apportare modifiche alla destinazione d'uso degli edifici od altre costruzioni accessorie se non nell'ambito della destinazione consentita per la zona degli strumenti urbanistici e regolamentari, previa autorizzazione rilasciata dal comune di Sale Marasino che preveda l'adeguamento della quantità delle aree per standard urbanistici. Fatte salve le sanzioni previste dalle norme di legge o regolamentari, l'inadempimento a tale impegno potrà comportare, previa diffida al ripristino della destinazione originaria, la decadenza della presente convenzione urbanistica.

b) Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa riferimento alle norme di legge vigenti, precisandosi che il Permesso di costruire relativo ai fabbricati previsti nel programma, verrà rilasciato sulla base del P.R.G. e del regolamento edilizio, leggi e decreti statali e regionali, vigenti al momento del rilascio.

c) Per quanto convenuto si fa espresso richiamo ai documenti originali che trovano agli atti presso il Comune.

Letto, approvato e sottoscritto,

Il Proponente:

Sig.

Sig.

Sig.

Per il Comune di Sale Marasino:

.....