

REP. n. _____

COMUNE DI SABBIONETA
PROVINCIA DI MANTOVA
REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

Ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i., dell'art. 46 della L.R. Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 e dell'art. 11 della L. 241/1990

Il giorno ____ del mese di ____ dell'anno ____ in Sabbioneta, avanti a me ____ Ufficiale Rogante / Notaio, sono presenti:

1. ____ in qualità di ____ del Comune di Sabbioneta, domiciliato per la carica presso la sede comunale, che interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Sabbioneta (di seguito "Comune");
2. STABILI EUGENIO nato a CASALMAGGIORE (CR) il 03/12/1958, domiciliato per la carica in CASALMAGGIORE (CR), in qualità di legale rappresentante/procuratore della società EDIL-ESSE DI STABILI EUGENIO & C SNC con sede in CASALMAGGIORE (CR) VIA CROCE N.19, C.F./P.IVA 01239800194, (di seguito "Soggetto Attuatore");

della cui identità personale io sono certo.

PREMESSO:

- a) che il Soggetto Attuatore ha titolo e piena disponibilità delle aree necessarie all'attuazione del Piano di Lottizzazione Residenziale di cui alla presente convenzione e si impegna ad assumere gli obblighi, gli oneri, le garanzie e le modalità esecutive di seguito disciplinati, anche per successori e aventi causa;
- b) che il Piano di Lottizzazione disciplina l'organizzazione urbanistica di un nuovo ambito residenziale, con formazione di lotti edificabili e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle dotazioni a standard, a beneficio della collettività;
- c) che l'attuazione del Piano di Lottizzazione comporta la realizzazione e/o l'adeguamento di viabilità, marciapiedi e percorso ciclopeditone, nonché delle reti tecnologiche (fognatura nera e meteorica, acquedotto, energia elettrica e pubblica illuminazione, telecomunicazioni), oltre alle sistemazioni a verde e ai parcheggi pubblici;
- d) che il Comune è dotato di strumento urbanistico generale vigente e che l'area è individuata quale ambito assoggettato a Piano Attuativo di iniziativa privata;
- e) che gli elaborati del Piano di Lottizzazione, depositati agli atti comunali e approvati/da approvare con i provvedimenti di competenza, costituiscono riferimento tecnico per l'attuazione e per le opere pubbliche/di interesse pubblico oggetto della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Disposizioni preliminari e obbligo generale

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. La presente convenzione disciplina obblighi, tempi, garanzie e modalità esecutive connessi all'attuazione del Piano di Lottizzazione Residenziale e al rilascio dei titoli edilizi conseguenti.
3. Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con i provvedimenti e/o atti di presa in carico/collauda previsti.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e/o dei lotti, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono pro-quota agli aventi causa, indipendentemente da eventuali diverse clausole contrattuali, le quali non sono opponibili al Comune.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che l'avente causa abbia prestato idonee garanzie in sostituzione o integrazione.

Articolo 2 - Disponibilità delle aree e identificazione catastale

1. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere titolare della proprietà esclusiva e/o della piena disponibilità delle aree oggetto del Piano di Lottizzazione, come di seguito identificate:
Comune censuario: Sabbioneta (MN) – Foglio 35 – mappali 60, 61 (ed eventuali porzioni), per una superficie territoriale complessiva (da rilievo) pari a mq 15.940,00.

2. Eventuali frazionamenti catastali necessari all'individuazione delle aree da cedere e/o asservire saranno predisposti a cura e spese del Soggetto Attuatore, con obbligo di adeguamento qualora emergano scostamenti in sede di collaudo o verifiche comunali.

Articolo 3 - Oggetto della convenzione e quadro dimensionale

1. Oggetto della presente convenzione è l'attuazione del Piano di Lottizzazione Residenziale mediante:
 - a) la formazione di n. 16 lotti edificabili residenziali, con superficie complessiva lotti pari a mq 9.172,00;
 - b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto, necessarie a garantire accessibilità, sicurezza e funzionalità dell'insediamento;
 - c) il reperimento e la realizzazione delle dotazioni territoriali (standard) a verde pubblico e parcheggi pubblici, nonché delle ulteriori aree e sistemazioni a uso pubblico previste dal Piano.
2. Ai fini del dimensionamento urbanistico, si dà atto che:
 - a) la superficie territoriale del comparto (da rilievo) è pari a mq 15.940,00;
 - b) l'indice territoriale massimo assunto è pari a 1,15 mc/mq, con volume insediabile massimo pari a mc 18.331,00;
 - c) la superficie utile massima realizzabile, assumendo altezza virtuale di ml 3,00, è pari a mq 6.110,00;
 - d) la superficie utile di progetto è pari a mq 4.774,34;
 - e) il carico insediativo teorico è pari a n. 122 abitanti. Il carico insediativo teorico è assunto ai soli fini del dimensionamento e della verifica delle dotazioni territoriali (standard) e non costituisce vincolo all'effettiva composizione dei nuclei insediati, né parametro edilizio autonomo;
 - f) la dotazione minima di standard da garantire è pari a mq 2.196,00 (calcolata in ragione di 18 mq/abitante).
3. Restano salve eventuali verifiche e adeguamenti richiesti dal Comune in sede di istruttoria/approvazione e in sede di rilascio dei titoli edilizi, purché non comportino riduzione delle dotazioni pubbliche e degli obblighi qui assunti.

Articolo 4 - Elaborati costitutivi del Piano di Lottizzazione

1. Il Piano di Lottizzazione è costituito dagli elaborati grafici e descrittivi depositati agli atti comunali, comprensivi della planimetria generale di progetto, dello schema degli standard, degli schemi delle reti (fognatura, acquedotto), degli schemi delle reti tecnologiche (energia elettrica, pubblica illuminazione, telecomunicazioni), della segnaletica e delle sezioni stradali, nonché degli elaborati di inquadramento e delle relazioni tecniche.
2. Tali elaborati costituiscono riferimento tecnico per l'esecuzione delle opere e per la verifica di conformità in sede di collaudo, senza necessità di riproduzione materiale in allegato alla presente, salvo diversa richiesta del Comune. Le rappresentazioni grafiche e gli schemi contenuti negli elaborati del Piano hanno valore di inquadramento e definizione di massima dell'assetto urbanistico e delle opere; la configurazione puntuale e la consistenza tecnico-prestazionale definitiva delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni a uso pubblico sarà definita e asseverata negli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi (Permessi di Costruire/SCIA) e nei progetti esecutivi approvati, nel rispetto delle dotazioni minime e degli obblighi convenzionali.

Articolo 5 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, interne al comparto, comprendenti in via principale, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - a) viabilità interna di distribuzione con formazione di percorso carrabile ad anello, sistemazioni delle intersezioni, predisposizione e adeguamento della segnaletica e dei dispositivi di sicurezza;
 - b) realizzazione dei marciapiedi e dei percorsi pedonali, con adeguata continuità e accessibilità, comprensivi di attraversamenti e abbattimento barriere architettoniche;
 - c) predisposizione e/o realizzazione di percorso ciclopedonale lungo la viabilità pubblica di contesto e relative sistemazioni complementari (aiuole spartitraffico, verde di separazione), con connessione alla rete esistente;
 - d) rete fognaria interna (acque nere) con allacciamento al collettore comunale, completa di pozzetti, ispezioni, sfiati e opere accessorie;
 - e) rete di smaltimento acque meteoriche (acque bianche) con recapito e/o gestione secondo le prescrizioni comunali e degli enti competenti, completa di pozzetti, griglie, caditoie e opere accessorie;
 - f) rete acquedottistica interna con allacciamenti ai singoli lotti e predisposizione per irrigazione aree verdi ove previsto;

- g) rete elettrica di distribuzione e pubblica illuminazione con quadri, cavidotti, pozzetti e apparecchi illuminanti, comprensiva delle predisposizioni e delle eventuali opere richieste dall'ente gestore;
- h) rete telecomunicazioni/dati, con cavidotti e pozzetti di ispezione e collegamento alla dorsale esistente, secondo prescrizioni dell'operatore.

2. Le opere dovranno essere complete di ogni onere, autorizzazione, interferenza, ripristino, segnaletica di cantiere e sicurezza, e dovranno risultare idonee alla piena funzionalità degli edifici prima della loro utilizzazione.

Articolo 6 - Dotazioni a standard: verde pubblico e parcheggi pubblici

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a reperire e garantire le dotazioni a standard previste dal Piano, mediante realizzazione e/o cessione/asservimento di aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici, per una superficie complessiva di progetto pari a mq 4.973,00, superiore alla dotazione minima richiesta di mq 2.196,00.

2. In particolare, la dotazione di progetto comprende:

- a) parcheggi pubblici per complessivi mq 370,00, con stalli ordinari e stalli riservati, completi di segnaletica, illuminazione e regimazione delle acque meteoriche;
- b) aree a verde pubblico per complessivi mq 4.603,00, comprensive delle sistemazioni a prato, essenze arboree e arbustive, percorsi e attrezzature ove previste, nonché delle opere necessarie alla fruibilità e alla manutenzione.

3. Restano inoltre previste, quali componenti funzionali dell'assetto pubblico e della mobilità, le seguenti superfici di progetto:

- a) marciapiedi e percorsi pedonali per complessivi mq 598,00;
- b) sedi stradali interne per complessivi mq 1.197,00.

4. Le aree destinate a verde pubblico, in quanto finalizzate anche a futuri interventi di interesse pubblico (quali aree attrezzate e/o spazi per la sosta), saranno consegnate al Comune nello stato di sistemazione previsto dal Piano e vincolate alla fruizione pubblica secondo le modalità di cui ai successivi articoli.

Articolo 7 - Opere esterne e adeguamenti alla viabilità pubblica

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico le opere esterne al comparto strettamente necessarie al corretto inserimento urbanistico, ed in particolare:

- a) ampliamento e adeguamento della sede stradale esistente lungo il fronte di contesto, con realizzazione di percorso ciclopeditone e relative sistemazioni, per una superficie complessiva indicativa pari a mq 639,00 da destinare a uso pubblico;
- b) realizzazione di aiuole spartitraffico e verde di separazione a servizio del nuovo tracciato ciclopeditone e della viabilità pubblica, per una superficie complessiva indicativa pari a mq 297,00.

2. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere coordinate con il Comune e con gli enti competenti, e saranno eseguite secondo progetto approvato e prescrizioni tecniche, senza ulteriori pretese nei confronti dell'Amministrazione.

Articolo 8 - Modalità di attuazione e titoli edilizi

1. Le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni a standard saranno realizzate dal Soggetto Attuatore mediante i titoli edilizi e le procedure previste dalla normativa vigente (Permesso di Costruire/SCIA alternativa/SCIA), secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

2. I titoli edilizi per i singoli lotti residenziali potranno essere rilasciati/efficaci secondo le condizioni e le fasi di cui al successivo articolo 9, ferma restando la necessità di garantire la funzionalità delle urbanizzazioni primarie e l'accessibilità ai lotti.

Articolo 9 - Termini di esecuzione e fasi attuative

1. Il termine massimo di validità della presente convenzione è stabilito in anni 10 (dieci) dalla data di stipula, salvo proroghe motivate con atto comunale.

2. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere avviate entro 12 (dodici) mesi dalla data di efficacia della presente convenzione e ultimate entro 36 (trentasei) mesi dall'inizio lavori, salvo sospensioni per cause non imputabili al Soggetto Attuatore debitamente documentate.

3. È ammessa l'attuazione per stralci funzionali, purché ciascuno stralcio assicuri accessibilità, sicurezza e completa funzionalità delle opere di urbanizzazione necessarie ai lotti serviti, e purché sia garantito il mantenimento integrale delle dotazioni a standard previste dal Piano.

Articolo 10 - Scomputo oneri e regime economico

1. Le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni a standard realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore sono ammesse a scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazione primaria nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente e dai regolamenti comunali, sulla base di computo metrico estimativo redatto secondo prezzario regionale e approvato dal Comune.
2. Le opere di mitigazione ambientale e paesaggistica previste dagli elaborati del Piano, comprese le sistemazioni a verde, le essenze arboree e arbustive, le opere complementari e gli eventuali interventi funzionali al miglior inserimento ambientale del comparto, sono ammesse a scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente e dai regolamenti comunali, sulla base di computo metrico estimativo redatto secondo prezzario applicabile e approvato dal Comune.
3. Resta fermo l'obbligo di corrispondere eventuali congruagli per oneri non coperti dallo scomputo, incluse eventuali quote residue degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo sul costo di costruzione dovuto per gli interventi edilizi privati, secondo le tariffe vigenti al momento dei singoli titoli.
4. Eventuali economie risultanti a consuntivo, rispetto al quadro economico approvato, saranno trattate secondo le determinazioni comunali; eventuali maggiori spese restano a carico del Soggetto Attuatore.
5. Le Parti danno atto che l'intervento di cui al presente Piano di Lottizzazione, in quanto ricompreso nelle misure di rigenerazione urbana e territoriale previste dalla normativa regionale vigente, può beneficiare delle riduzioni del contributo di costruzione nei limiti, alle condizioni e secondo i criteri stabiliti dalla L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, come modificata dalla L.R. Lombardia 26 novembre 2019, n. 18, nonché dai provvedimenti attuativi regionali e dalle deliberazioni comunali adottate in attuazione dei medesimi criteri; resta inteso che l'applicazione concreta delle riduzioni avverrà in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi, previa verifica della sussistenza dei presupposti e della conformità dell'intervento agli ambiti/criteri comunali vigenti.

Articolo 11 - Collaudo, consegna e presa in carico delle opere

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e le sistemazioni a uso pubblico, il Soggetto Attuatore ne darà comunicazione formale al Comune, allegando la documentazione di fine lavori e le certificazioni di conformità richieste (compresi elaborati "as built" delle reti).
2. Il collaudo tecnico-amministrativo sarà eseguito da professionista incaricato dal Comune; le spese di collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore.
3. L'esito favorevole del collaudo costituisce presupposto per la consegna e la presa in carico delle opere e delle aree, nonché per lo svincolo delle garanzie nei limiti di cui all'articolo 14.
4. Fino alla formale presa in carico, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e delle aree a uso pubblico resta a carico del Soggetto Attuatore.
5. Dalla data del verbale di consegna e presa in carico, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e delle aree a uso pubblico è posta a carico del Comune, restando in capo al Soggetto Attuatore esclusivamente gli obblighi di garanzia per vizi/difformità e gli adempimenti conseguenti alle risultanze del collaudo.

Articolo 12 - Cessione e/o asservimento delle aree a uso pubblico

1. Le aree destinate a standard e le aree interessate dalle opere pubbliche/di uso pubblico saranno cedute gratuitamente al Comune ovvero assoggettate a servitù permanente di uso pubblico, secondo quanto stabilito dal Comune in sede di approvazione del Piano e della presente convenzione.
2. In caso di cessione, essa avverrà mediante atto pubblico a cura e spese del Soggetto Attuatore, entro 90 (novanta) giorni dall'esito favorevole del collaudo, con individuazione catastale mediante frazionamento.
3. Il Soggetto Attuatore garantisce che le aree cedute/asservite sono libere da pesi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, servitù passive non dichiarate e oneri di qualsiasi natura, salvo quelli derivanti dalla presente convenzione.
4. In caso di asservimento, la servitù sarà trascritta nei pubblici registri a cura e spese del Soggetto Attuatore e conterrà l'obbligo di mantenere l'uso pubblico e le condizioni di fruibilità secondo le prescrizioni comunali.

Articolo 13 - Reti e rapporti con enti gestori

1. Le opere relative ai servizi a rete saranno realizzate in conformità alle prescrizioni degli enti gestori e alle normative tecniche di settore, restando a carico del Soggetto Attuatore ogni onere di allaccio, potenziamento, estensione e adeguamento eventualmente necessario.
2. Le opere che, per legge o regolamento, debbano essere eseguite da enti gestori o concessionari, saranno realizzate dai soggetti competenti, rimanendo il relativo costo a carico del Soggetto Attuatore salvo diversa pattuizione con gli enti interessati.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune gli elaborati aggiornati delle reti realizzate, con tracciati e quote, ai fini della manutenzione e della futura gestione.

Articolo 14 - Garanzia fideiussoria

1. A garanzia dell'esatta e piena esecuzione degli obblighi assunti, il Soggetto Attuatore presta garanzia fideiussoria bancaria/assicurativa a prima richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, per un importo pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni a uso pubblico come da quadro economico approvato, oltre eventuali oneri accessori se richiesti dal Comune.
2. La garanzia resterà valida fino all'approvazione del collaudo finale e alla consegna/presa in carico delle opere e delle aree, e potrà essere ridotta per stralci funzionali collaudati con esito favorevole, su richiesta motivata del Soggetto Attuatore e previa verifica comunale.
3. In caso di inadempimento, il Comune potrà procedere all'escussione della garanzia per la realizzazione/completamento delle opere e per il ripristino delle condizioni di sicurezza e fruibilità pubblica.

Articolo 15 - Manutenzione del verde e delle opere

1. Il Soggetto Attuatore garantisce la corretta esecuzione delle sistemazioni a verde, l'attecchimento delle essenze e la manutenzione ordinaria per almeno un ciclo vegetativo successivo alla messa a dimora, con obbligo di sostituzione delle piante non attecchite.
2. Le opere a verde, i percorsi e le attrezzature dovranno essere mantenuti in condizioni di decoro e sicurezza fino alla presa in carico; eventuali danni o ammaloramenti dovranno essere prontamente ripristinati a cura e spese del Soggetto Attuatore; dalla presa in carico, la manutenzione è assunta dal Comune.

Articolo 16 - Varianti

1. Sono ammesse varianti non sostanziali agli elaborati del Piano e alle opere di urbanizzazione, purché non incidano in aumento sugli indici e parametri urbanistici assentiti, non riducano le dotazioni a standard e non compromettano la funzionalità delle opere pubbliche.
2. Le varianti saranno sottoposte alle valutazioni di competenza dell'Ufficio Tecnico comunale e, ove necessario, alle procedure previste dalla normativa urbanistica vigente.

Articolo 17 - Inadempimenti, poteri sostitutivi e penali

1. In caso di mancato rispetto dei termini e/o degli obblighi convenzionali, il Comune diffiderà il Soggetto Attuatore assegnando un termine congruo per l'adempimento.
2. Decorso inutilmente tale termine, il Comune potrà procedere in via sostitutiva, anche mediante affidamento a terzi, con recupero delle spese sostenute a carico del Soggetto Attuatore e mediante escussione della garanzia fideiussoria.
3. Restano salve le ulteriori azioni previste dalla normativa vigente e dalle disposizioni comunali.

Articolo 18 - Durata della convenzione

1. La presente convenzione ha durata di anni 10 (dieci) dalla data di stipula. Decorso tale termine senza completo adempimento, il Comune potrà adottare i provvedimenti conseguenti secondo legge, ferma restando la permanenza degli obblighi non assolti.
2. Le obbligazioni relative a cessioni/asservimenti e alle garanzie restano efficaci fino al loro integrale perfezionamento e alla trascrizione dei relativi atti, ove dovuta.

Articolo 19 - Spese, imposte e trascrizione

1. Tutte le spese della presente convenzione e degli atti conseguenti (imposte, tasse, diritti di segreteria, frazionamenti, atti notarili, trascrizioni, vulture) sono a carico del Soggetto Attuatore.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione della presente convenzione nei pubblici registri immobiliari affinché siano opponibili ai terzi gli obblighi assunti, esonerando il Conservatore da responsabilità.

Articolo 20 - Rinvii normativi e clausole finali

1. Per quanto non espressamente disciplinato, si rinvia alle leggi e regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia, nonché ai regolamenti comunali.
2. Le parti autorizzano il trattamento dei dati personali per gli adempimenti connessi e conseguenti al presente atto, ai sensi della normativa vigente.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Rappresentante del Comune di Sabbioneta: _____

Il Soggetto Attuatore: _____

BOZZA