

COPIA



CITTA' DI ROVATO
(PROVINCIA DI BRESCIA)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 320

OGGETTO: *Adozione Ambito di Trasformazione ATR23 "Duomo Est" presentato dalle Soc. Agricola La Pannocchia S.r.l. e Azienda Agricola Zani Marco.*

L'anno duemiladiciotto addì diciassette del mese di dicembre alle ore 11:30 nella Sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

| | | | Presente | Assente |
|---------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| 1. | <i>Belotti Tiziano Alessandro</i> | <i>Sindaco</i> | X | |
| 2. | <i>Agnelli Simone Giovanni</i> | <i>Vice Sindaco</i> | X | |
| 3. | <i>Bosio Sonia</i> | <i>Assessore</i> | X | |
| 4. | <i>Dotti Daniela</i> | <i>Assessore</i> | X | |
| 5. | <i>Conti Giorgio</i> | <i>Assessore</i> | X | |
| TOTALE | | | 5 | 0 |

Partecipa all'adunanza e provvede alla redazione del presente verbale il Segretario Generale: dr. Domenico Siciliano.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Tiziano Alessandro Belotti, nella qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che questo Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 19.04.2018 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 16.05.2018;
- che il Documento di Piano prevede l'attuazione attraverso Ambiti di Trasformazione e l'allegato P0c ne definisce le modalità di attuazione;
- che tra gli ambiti di attuazione residenziali è previsto l'ATR 23 "Duomo Est";

Visto il progetto di piano attuativo presentato in data 10.08.2018, prot. n. 29858, così come integrato in data 19.10.2018 n. 40337 di prot. e in data 12.12.2018 n. 47824 di prot., dalle Società Azienda Agricola Zani Marco e Società Agricola La Pannocchia Srl, redatto dallo Studio Tecnico Rossini & Associati s.n.c., interessante i mappali 148, 206, 208, 285, 288 del foglio 29, siti in Via Manganino e Via Cavalletto, di proprietà delle richiedenti, composto dai seguenti elaborati:

- A - Relazione Tecnico Descrittiva;
- B - Visure catastali atti di proprietà;
- C - Documentazione fotografica;
- D - Schema di fidejussione;
- E - Bozza di convenzione urbanistica;
- F - Computo metrico estimativo opere interne al PL;
- G - Computo metrico estimativo opere di compensazione esterne al PL;
- Piano Paesistico di contesto;
- tav. 1 - Corografia;
- tav. 2 - Rilievo area comparto con inserimento viabilità generale;
- tav. 3 - Limite comparto aree in cessione;
- tav. 4 - Planimetria generale e dati stereometrici;
- tav. 5 - Fognatura acque nere e bianche;
- tav. 6 - Rete idrica;
- tav. 7 - Rete Gas;
- tav. 8 - Rete Elettrica;
- tav. 9 - Rete illuminazione pubblica;
- tav. 10 - Rete Telecom;
- tav. 11 - Segnaletica orizzontale e verticale;
- tav. 12A - Opere di compensazione esterne al comparto - Allargamento via Manganino stato di fatto;
- tav. 12B - Opere di compensazione esterne al comparto - Allargamento via Manganino progetto;
- tav. 13 - Opere di compensazione esterne al comparto - Sistemazione via Cavalletto;

Dato atto che la suddetta area è classificata nel Piano di Governo del Territorio come Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 23 "Duomo Est", normata dall'allegato P0c del Documento di Piano;

Visto l'art. 17 delle norme tecniche attuative del Piano delle Regole che prevede "Ogni intervento di trasformazione urbanistica, sia esso disciplinato nel Documento di Piano (ambiti di trasformazione) o nel Piano delle Regole (piani di recupero del centro storico); interventi sul tessuto consolidato con obbligo di preventiva pianificazione attuativa ai sensi del presente articolo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, redatto a cura del Comune o dei proprietari degli immobili interessati. per le nuove costruzioni prevede la preventiva approvazione di piano attuativo";

Esaminato il piano attuativo presentato, che prevede una superficie lorda di pavimento pari a 5.200 mq con destinazione residenziale;

Considerato l'impegno all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria per un importo di € 341.892,85;

Considerati gli standard urbanistici relativi al piano attuativo che ammontano a mq 4.134,53 dei quali 1.479,40 vengono direttamente reperiti a parcheggio e i rimanenti mq 2.655,13 vengono monetizzati ad € 75/mq per una somma di € 199.134,75;

Considerati gli standard qualitativi di cui all'art. 8 delle NTA del Documento di Piano pari a 5.200 mq x 60 €/mq per una somma complessiva di € 312.000,00;

Considerato che gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla slp complessiva ammontano a € 7,50 x 15.600 mc e pertanto € 117.000,00;

Considerato che è intenzione dell'Amministrazione comunale realizzare l'allargamento di via Manganino e la sistemazione di via Cavalletto, con un progetto di fattibilità allegato al piano attuativo, per un importo delle opere pari ad € 616.140,14 e che è intenzione scomputare tali importi dagli oneri secondari, dalle monetizzazioni a standard e dagli standard di qualità ammontanti ad € 628.134,75; si desume che in sede di convenzionamento dovranno essere versati al Comune di Rovato € 11.994,61;

Visto che il sopra citato piano è corredato della documentazione prevista dalla vigente normativa urbanistica ed è conforme alla legislazione urbanistica statale e regionale;

Esaminato lo schema di convenzione urbanistica allegato al progetto in cui vengono stabiliti gli oneri e gli impegni che fanno carico alle Società richiedenti, tenuto conto degli oneri urbanistici di cui al DPR 380/2001, in base alle tabelle parametriche regionali ed alle determinazioni comunali;

Vista la Legge Regionale n. 12 dell'11/03/2005;

Visto il PGT del Comune di Rovato;

Visto che la zona interessata dal piano attuativo non è soggetta a vincoli idrogeologici né paesaggistico-ambientali;

Acquisito il parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile rispettivamente da parte del Dirigente dell'area tecnica arch. Giovanni De Simone e del Segretario Generale dr. Domenico Siciliano, in assenza del Dirigente dell'area finanziaria, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 18/08/2000, n° 267, allegato alla presente deliberazione;

Con voti unanimi, favorevoli e palesi,

d e l i b e r a

per le motivazioni in premessa citate:

1) di adottare, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il piano attuativo presentato in data 10.08.2018, prot. n. 29858, così come integrato in data 19.10.2018 n. 40337 di prot. e in data 12.12.2018 n. 47824 di prot., dalle Società Azienda Agricola Zani Marco e Società Agricola La Pannocchia Srl, redatto dallo Studio Tecnico Rossini & Associati s.n.c., interessante i mappali 148, 206, 208, 285, 288 del foglio 29, siti in via Manganino e via Cavalletto, di proprietà delle richiedenti, composto dai seguenti elaborati:

- A - Relazione Tecnico Descrittiva;
- B - Visure catastali atti di proprietà;
- C - Documentazione fotografica;
- D - Schema di fidejussione;
- E - Bozza di convenzione urbanistica;
- F - Computo metrico estimativo opere interne al PL;
- G - Computo metrico estimativo opere di compensazione esterne al PL;
- Piano Paesistico di contesto;
- tav. 1 - Corografia;
- tav. 2 - Rilievo area comparto con inserimento viabilità generale;
- tav. 3 - Limite comparto aree in cessione;
- tav. 4 - Planimetria generale e dati stereometrici;
- tav. 5 - Fognatura acque nere e bianche;
- tav. 6 - Rete idrica;
- tav. 7 - Rete Gas;
- tav. 8 - Rete Elettrica;
- tav. 9 - Rete illuminazione pubblica;
- tav. 10 - Rete Telecom;
- tav. 11 - Segnaletica orizzontale e verticale;
- tav. 12A - Opere di compensazione esterne al comparto - Allargamento via Manganino stato di fatto;
- tav. 12B - Opere di compensazione esterne al comparto - Allargamento via Manganino progetto;

- fav. 13 – Opere di compensazione esterne al comparto - Sistemazione via Cavalletto;

- 2) di approvare l'allegato schema di convenzione urbanistica;
- 3) di dare atto che il piano attuativo prevede la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione extra comparto compensati con le monetizzazioni degli standard così come previsto dalla convenzione urbanistica;
- 4) di dare atto che la differenza tra le opere da realizzare, pari ad € 616.140,14, e la monetizzazione degli oneri secondari, dalle monetizzazioni a standard e dagli standard di qualità, ammontanti ad € 628.134,75, genera un credito a favore dell'Amministrazione comunale pari ad € 11.994,61 che dovrà essere corrisposto dai richiedenti al Comune in sede di convenzionamento;
- 5) di ritenere il progetto di allargamento via Manganino, allegato al Piano attuativo, definito a livello di studio di fattibilità tecnico economica e che il progetto definitivo-esecutivo di allargamento verrà approvato con successivo e specifico provvedimento anche ai fini della dichiarazione di pubblica utilità nella procedura espropriativa di cui al DPR 327/2001;
- 6) di dare atto, ai sensi dell'articolo 14 della Legge Regionale n. 12/2005, che la presente deliberazione, una volta esecutiva ai sensi di legge, sarà depositata con tutti gli allegati presso la Segreteria comunale e altresì pubblicata nel sito dell'Amministrazione Comunale, per quindici giorni consecutivi affinché chiunque, nei successivi quindici giorni, possa presentare osservazioni od opposizioni e che dei predetti deposito e pubblicazione sarà dato avviso pubblico mediante affissione all'albo pretorio comunale;
- 7) di comunicare la presente deliberazione, contestualmente all'affissione all'albo, ai Signori Capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. 18.08.2000, n° 267.
- 8) di dare atto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri prescritti dall'art. 49 del decreto legislativo 18/08/2000 n. 267, qui allegati;
- 9) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, previa unanime, separata e favorevole votazione palese, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.lgs. 18/08/2000, n° 267.

OGGETTO: Adozione Ambito di Trasformazione ATR23 "Duomo Est" presentato dalle Soc. Agricola La Pannocchia S.r.l. e Azienda Agricola Zani Marco.

Letto, confermato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE
f.to Tiziano Alessandro Belotti

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to dr. Domenico Siciliano

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(articolo 124, D.lgs. 18.08.2000, n° 267)

Prot. n° 49343

Si certifica che copia del presente verbale è stata pubblicata il giorno 21 DIC. 2018 all'Albo Pretorio on-line.

Rovato, li 21 DIC. 2018

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to dr. Domenico Siciliano

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI
(articolo 125, D.lgs. 18.08.2000, n° 267)

Prot. n° 49343

Si dà atto che la presente deliberazione viene comunicata oggi, 21 DIC. 2018, giorno di pubblicazione, ai Capigruppo Consiliari.

Rovato, li 21 DIC. 2018

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to dr. Domenico Siciliano

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Rovato, li 21 DIC. 2018

IL SEGRETARIO GENERALE
dr. Domenico Siciliano

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(articolo 134, comma 3, D.lgs. 18.08.2000, n° 267)

Si certifica che la suesata deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva il

Rovato, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
dr. Domenico Siciliano

11.7 DIC. 2018

Il Sindaco
Tiziano Alessandro Delottis



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. DOMENICO SICILIANO)

CITTA' DI ROVATO

PARERI DI CUI AGLI ARTICOLI 49 e 153 DEL D. LGS. 18.08.2000, N. 267

11.7 DIC. 2018

relativi alla deliberazione della G.C. n. 320 del _____ avente per oggetto: **“Adozione Ambito di Trasformazione ATR 23 “Duomo Est” presentato dalle Soc. Agricola La Pannocchia S.r.l. e Azienda Agricola Zani Marco”.**

La presente deliberazione, essendo mero atto di indirizzo, non necessita dell'acquisizione dei pareri di regolarità tecnica e contabile.

Rovato, li _____

Il Segretario Generale
Dott. Domenico Siciliano

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

Parere favorevole

Parere non favorevole per la seguente motivazione:

Rovato, li 11.7 DIC. 2018

Il Dirigente dell'area tecnica
Arch. Giovanni De Simone

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile

Parere non favorevole per la seguente motivazione:

Atto non soggetto a parere di regolarità contabile perché non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Rovato, li 11.7 DIC. 2018

Il Dirigente dell'area finanziaria
Dott. Siciliano Domenico

Comune di Rovato

Provincia di Brescia

Il Sindaco
Tiziano Alessandro Belotti

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. DOMENICO SICILIANO)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR 23 - DUOMO EST"

ROVATO (BS) FRAZ. DUOMO VIA MANGANINO E VIA CAVALLETTO
N.C.T. FG. 29 - PARTICELLE 148, 206, 208, 285 e 288

N. 47821
12 DIC. 2018
Dat. ...

Committenti : SOCIETÀ AGRICOLA LA PANNOCCHIA srl

Via Grumetto n. 1
25038 - ROVATO (BS)
C.F.: 03125260988

SOCIETÀ AGRICOLA
LA PANNOCCHIA S.R.L.
Via Grumetto n. 01
25038 ROVATO (Brescia)
Cod. Fisc. e P. IVA 03125260988....

AZIENDA AGRICOLA ZANI MARCO

Via Cavalletto n. 10
25038 - ROVATO (BS)
P.IVA: 03605840986

**Azienda Agricola
ZANI MARCO**
Via Cavalletto, 10 - 25038 ROVATO (BS)
C.F. ZNA-MRC-76M27-0618A.....
P. IVA: 03605840986

All E: **BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA**

Data : Agosto 2018
Sostituzione : Dicembre 2018
Integrazione :
Variante :

Spazio riservato alla/e autorità competente/i

Arch. Rossini Roberto

Ordine Architetti Provincia di Brescia n° 1332
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia n° 328

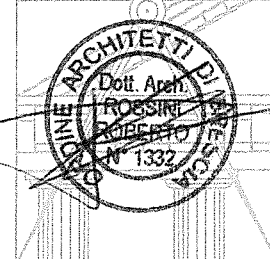
Geom. Maghini Stefano

Collegio Geometri Provincia di Brescia n° 4111
Certificatori Energetici Regione Lombardia n° 4667

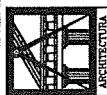
Geom. Cantamessa Gianbruno

Collegio Geometri Provincia di Brescia n° 4507

Per la Rossini & Associati s.n.c.



ROSSINI & ASSOCIATI s.n.c. Studio di Architettura
Via Roma n° 31, 25030 Berlingo (BS) - tel. e fax 030/9973591 - e-mail: info@rossinieassociati.it



DISEGNO ESEGUITO CON AUTOCAD LT 2012

Il presente disegno e' di esclusiva proprieta' dello studio Rossini che ne vieta la copia, la riproduzione, la cessione a terzi a norma di legge.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "AMBITO DI TRASFORMAZIONE 23 DUOMO EST", CON CESSIONE DI AREE AL COMUNE' ED ASSEGNAZIONE LOTTI AI LOTTIZZANTI.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di in, nel mio studio in,

li

Avanti a me Dott. Notaio residente in ed iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Brescia, senza assistenza di testimoni per espressa concorde rinuncia fattane dai comparenti, con il mio consenso, è presente il signor:

NODARI GAETANO GIOVANNI nato a Brescia il 23/03/1974, legale rappresentante e titolare della SOCIETÀ AGRICOLA LA PANNOCCHIA srl (P.IVA e C.F.: 03125260988), con sede in via Grumetto n. 1 Rovato (BS); società proprietaria dei terreni ubicati in Rovato (BS) Fraz. Duomo identificati al NCT fg. 29 dalle particelle 148, 206 e 208;

ZANI MARCO nato a Chiari (Bs) il 27/08/1976, legale rappresentante e titolare dell'AZIENDA AGRICOLA ZANI MARCO (P.IVA: 00576440986 e C.F. ZNA MRC 76M27 C618A), con sede in via Cavalletto n. 10 Rovato (BS); società proprietaria dei terreni ubicati in Rovato (BS) Fraz. Duomo identificati al NCT fg. 29 dalle particelle 285 e 288;

i quali sono di seguito denominato semplicemente, unitariamente e singolarmente "i lottizzanti";

e SIMONE GIOVANNI JUNIOR, nato a Brescia il 26/11/1970, in qualità di dirigente dell'Area Tecnica Urbanistica pro tempore del COMUNE DI ROVATO (BS), con sede a Rovato, via Lamarmora, 7 (C.F.: 00450610175), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con decreto di nomina del Sindaco n. 15 in data 19/11/2017, ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo, e che interviene al presente atto per l'esecuzione delle delibere della Giunta Comunale N. del e N. del, entrambe, queste ultime due, esecutive ai sensi legge e che in copia conforme agli originali qui si allegano rispettivamente sotto le lettere "B" et "C".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere questo atto col quale convengono e stipulano quanto segue.

IN PRIMO LUOGO

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "AMBITO DI TRASFORMAZIONE A"

Premesso

- che il lottizzante SOCIETÀ AGRICOLA LA PANNOCCHIA srl è proprietaria dei terreni ubicati in Rovato (BS) Fraz. Duomo identificati al NCT fg. 29 dalle particelle di seguito evidenziate, derivate dal frazionamento delle originarie particelle n.ri 148, 206 e 208 approvato dall'Ufficio del Territorio di Brescia in data n..... prot. n.:

- *..... (.....) - Ha - Reddito Dom. Euro - Reddito Agrario Euro - Semin.Irrig. - Cl.....;
- *..... (.....) - Ha - Reddito Dom. Euro - Reddito Agrario Euro - Semin.Irrig. - Cl.....;
- *..... (.....) - Ha - Reddito Dom. Euro - Reddito Agrario Euro - Semin.Irrig. - Cl.....;

- AZIENDA AGRICOLA ZANI MARCO è proprietaria dei terreni ubicati in Rovato (BS) Fraz. Duomo identificati al NCT fg. 29 dalle particelle di seguito evidenziate, derivate dal frazionamento delle originarie particelle n.ri 285 e 288 approvato dall'Ufficio del Territorio di Brescia in data n..... prot. n.:

*..... (.....)- Ha - Reddito Dom. Euro - Reddito Agrario Euro - Semin.Irrig. - Cl.....;

*..... (.....)- Ha - Reddito Dom. Euro - Reddito Agrario Euro - Semin.Irrig. - Cl.....;

*..... (.....)- Ha - Reddito Dom. Euro - Reddito Agrario Euro - Semin.Irrig. - Cl.....;

Le suddette aree rappresentano il 100% della superficie complessiva del "AMBITO DI TRASFORMAZIONE 23 DUOMO EST".

Tutte le suddette aree sono pervenute in forza di :

- al lottizzante SOCIETÀ AGRICOLA LA PANNOCCHIA srl, in forza di atto di compravendita del 09/11/2012 n. 61991 di rep. e n. 30703 di raccolta del Notaio A. Garioni, registrato a Brescia 2 in data 12/11/2012 n. 13754 Serie 1T;

- al lottizzante AZIENDA AGRICOLA ZANI MARCO, in forza di atto di compravendita del 21/02/2003 n. 54412 di rep. e n. 26793 di raccolta del Notaio F. Durante, registrato a Brescia 2 in data 04/03/2003 n. 417 Serie 1T;

- che le suddette aree, nel vigente P.G.T. approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° del, risultano classificate in zona "AMBITO DI TRASFORMAZIONE 23 DUOMO EST", residenziale, e sono comprese in un unico comparto edificatorio di mq 20.000,00 di superficie reale dedotta dal rilievo topografico strumentale (superficie indicata dalle N.T.A. del Documento di Piano del vigente P.G.T. mq 20.409,00);

- che in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. di cui sopra, è obbligatorio, per l'urbanizzazione delle aree succitate e per l'utilizzazione ai fini edificatori, il convenzionamento che indichi i modi ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'assunzione dei relativi oneri, la cessione delle aree per le opere di Urbanizzazione Primaria, la cessione degli standard urbanistici, così come indicato e previsto dal D.P.R. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dall'art. 28 e dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150 e articoli 12 e 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12;

- che in esecuzione a quanto sopra, i lottizzanti ha chiesto di poter lottizzare ed urbanizzazione le aree suddette, mediante il succitato convenzionamento;

- che il piano urbanistico di lottizzazione ed il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, sono stati predisposti dalla Società "Rossini & Associati s.n.c." con sede in Berlingo via Roma n° 31, secondo i disposti ed i contenuti minimi delle sopra citate normative;

- che a norma dei disposti della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12 e s.m.i., l'approvazione del presente piano di lottizzazione è di esclusiva competenza comunale;

- che la Giunta Comunale, con propria delibera in data n°, dichiarata esecutiva ai sensi di legge, ha approvato in via definitiva la presente convenzione per Lottizzazione così come da piano urbanistico di lottizzazione, nonché il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

- che il piano urbanistico di lottizzazione ed il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatti in conformità alle disposizioni vigenti di legge, sono composti dai seguenti documenti allegati:

Allegato A - Relazione illustrativa;

Allegato B - Visure catastali e atti di proprietà;

Allegato C - Documentazione fotografica;

Allegato D - Schema di Fideiussione.

Allegato E - Bozza della Convenzione Urbanistica.

Allegato F - Computo Metrico Estimativo delle opere da eseguire;

Allegato G - Computo Metrico Estimativo opere di compensazione esterne al comparto
(via Cavalletto / via Manganino);

Tav. 01 - Corografia: estratto di mappa catastale,

Estratto di PGT ed estratto aereofotogrammetrico;

Tav. 02 - Rilievo area comparto con inserimento viabilità generale;

Tav. 03 - Limite comparto ed aree in cessione;

Tav. 04 - Planimetria generale e dati stereometrici;

- Tav. 05 - Fognatura acque nere e bianche;
 - Tav. 06 - Rete idrica;
 - Tav. 07 - Rete Gas;
 - Tav. 08 - Rete elettrica e-distribuzione;
 - Tav. 09 - Illuminazione pubblica;
 - Tav. 10 - Rete Telecom;
 - Tav. 11 - Segnaletica orizzontale e verticale;
 - Tav. 12 - Opere di compensazione esterne al comparto: allargamento Via Manganino;
 - Tav. 13 - Opere di compensazione esterne al comparto: regolarizzazione Via Cavalletto.
- Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1) RICHIAMO IN PREMESSA ED IMPEGNO DEL LOTTIZZANTE

I sopra menzionati contraenti dichiarano di riconoscere e confermare la premessa narrativa come parte integrante della presente convenzione.

I lottizzanti, si dichiarano disposti e si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, mediante la stipulazione della seguente convenzione.

ART. 2) PROGETTO DI P.L., OPERE DI URBANIZZAZIONE, VARIANTI

L'attuazione del piano urbanistico di lottizzazione e del progetto delle opere di urbanizzazione delle aree site in Comune di Rovato località Duomo, di cui ai mappali citati in premessa, avverrà in conformità delle norme riportate nella presente convenzione e secondo quanto in esso previsto così come riportato nelle tavole elencate in premessa, che faranno parte integrante della presente convenzione.

A tal proposito si specifica che la posizione planimetrica, la dimensione dei singoli edifici e degli accessi carrai, riportati nella Tav. 4, è puramente indicativa e non definitiva, potendo quindi essere soggetta a variazioni senza necessità di una specifica approvazione in variante al piano urbanistico.

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 planivo-lumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, 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 sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- I. l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto con il consenso del confinante, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- II. lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- III. la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- IV. lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della formazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione conseguenti al piano urbanistico di lottizzazione presentato unitamente al piano di lottizzazione ed approvato dal Comune di Rovato come indicato in premessa, è stato redatto in conseguenza alle prescrizioni degli enti gestori dei vari servizi, nonché conformi alle disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554, (fatta eccezione per le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Codice dei Contratti decreto legislativo n. 50/2016, le quali, possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del lottizzante);

a) STRADA DI LOTTIZZAZIONE, MARCIAPIEDI

Le strade di lottizzazione con ingresso da Via Cavalletto e Via Manganino, con i relativi marciapiedi indicati nell'insieme nelle Tav. 3 e 4, verranno costruite a cura e spese del lottizzante con regolare massiciata, completa di fognatura, di colatoi per le acque piovane, impianti canalizzati e della segnaletica orizzontale e verticale.

I marciapiedi saranno muniti di apposita cordonatura, con sottofondo in calcestruzzo e finitura con tappeto d'usura, ed adeguati al rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Gli accessi carrai evidenziati nelle tavole grafiche potranno subire modifiche nella posizione planimetrica in fase di richiesta del Permesso di Costruire, o titolo equivalente, per la realizzazione delle singole opere da parte dei Lottizzanti.

b) PARCHEGGI

I parcheggi indicati sulle Tav. 3 e 4, verranno costruiti a cura e spese del lottizzante, con regolare massiciata, completi di colatoi per le acque piovane e della segnaletica orizzontale e verticale.

c) SERVIZI TECNOLOGICI

I servizi tecnologici essenziali di acqua, energia elettrica, gas, telefono, illuminazione pubblica e privata, fognatura, dovranno essere installati a cura e spese del lottizzante e realizzati nel modo seguente:

** Fognatura

Il collettore fognario delle acque nere così come indicato nella Tav. 5 del progetto esecutivo, sarà effettuato a cura e spese del lottizzante, fino a Via Manganino dove verrà collegato al condotto esistente.

I lottizzanti si impegna altresì alla realizzazione dell'impianto fognario interno alla lottizzazione con recapito degli scarichi civili mediante collegamenti con tubazioni poste a sella sul collettore centrale. I lottizzanti dovrà eseguire la rete ed i relativi allacciamenti secondo il progetto esecutivo e comunque secondo le disposizioni impartite dall'ufficio tecnico della Società Concessionaria del relativo servizio.

La rete fognaria bianca relativa alle acque piovane cadenti sulla strada, parcheggi e marciapiedi, verrà realizzata separatamente rispetto a quelle nere provenienti dai futuri insediamenti; tali acque piovane verranno smaltite in appositi pozzi perdenti posizionati al di sotto delle sedi stradali.

Si precisa che le acque piovane cadenti sui lotti edificabili, e/o sulle coperture degli edifici su di essi realizzati dovranno essere smaltite con appositi pozzi perdenti all'interno dei lotti medesimi.

** Rete idrica

Per la realizzazione della rete di distribuzione idrica per uso domestico, indicata nelle Tav. 6, i lottizzanti dovrà eseguire la rete e gli allacciamenti a proprie cure e spese secondo il progetto esecutivo, e comunque secondo le disposizioni impartite dall'ufficio tecnico della Società Concessionaria del relativo servizio, con presumibile collegamento alla condotta esistente lungo Via Cavalletto.

** Rete gas

Per la realizzazione della rete di distribuzione del gas indicata nella Tav. 7 di progetto, per uso domestico e di riscaldamento, secondo il progetto esecutivo direttamente alla Società Concessionaria del relativo servizio, con presumibile collegamento alla condotta esistente lungo Via Cavalletto.

** Rete distribuzione energia elettrica

Per la realizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica, indicata nella Tav. 8 del progetto, i lottizzanti dovrà eseguire a propria cura e spese la posa delle relative tubazioni passacavi e la formazione dei relativi pozzetti secondo il progetto predisposto e comunque secondo le disposizioni impartite dall'ufficio tecnico della Società Concessionaria del relativo servizio, con presumibile collegamento alla condotta esistente lungo Via Cavalletto. Si precisa che, qualora fosse richiesto dalla Società Concessionaria, a cura e spese dei lottizzanti verrà eseguito un manufatto da destinare a cabina elettrica su un'area interna al piano di lottizzazione (la posizione, salvo diversa prescrizione, è quella indicata nella Tavola 3, 4 e 8),

** Illuminazione pubblica

Per le reti di illuminazione pubblica ed i relativi corpi illuminanti indicati nella Tav. 9, i lottizzanti dovranno provvedere a propria cura e spese alla posa delle relative tubazioni passacavi ed alla formazione dei relativi pozzetti secondo il progetto esecutivo, con collegamento alla rete esistente lungo

Via Cavalletto. Le apparecchiature di illuminazione dovranno essere a Led a basso consumo ed il tutto dovrà essere realizzato sulla base di un progetto illuminotecnico.

**** Rete distribuzione telefono**

Per la realizzazione della rete di distribuzione del telefono, indicata nella Tav. 10 del progetto, dovranno eseguire a propria cura e spese la posa delle relative tubazioni passacavi e la formazione dei relativi pozzetti secondo il progetto esecutivo e comunque secondo le disposizioni impartite dall'ufficio tecnico della Società Concessionaria del relativo servizio, con collegamento alla condotta esistente lungo Via Cavalletto.

ART. 3) MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria così come indicate dal progetto esecutivo, potrà avvenire solo a seguito della sottoscrizione della presente convenzione e dopo la presentazione della fideiussione a garanzia del compimento delle opere così come successivamente specificato.

I lottizzanti si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria prima o contemporaneamente all'esecuzione delle singole costruzioni, che saranno oggetto di singoli Permessi di Costruire (o analogo ed idoneo provvedimento in vigore in virtù delle normative vigenti) nell'ambito dei singoli lotti secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

L'esecuzione graduale delle opere di urbanizzazione primaria, previsto dal progetto esecutivo, dovrà, in ogni caso avvenire in modo che risultino assicurati agli edifici costruiti, i servizi indispensabili e cioè: strade, luce ed illuminazione pubblica, acqua e fognature.

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione, complete e definite, dovrà avvenire entro e non oltre anni 10 dalla data di sottoscrizione della presente.

I lottizzanti si assumono quindi l'onere della costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, il cui importo, come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato, è di Euro 341.892,85 (trecentoquarantunomilaottocentonovantadue/85).

Essendo l'importo di cui sopra superiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione primaria vigenti nel Comune di Rovato, ai sensi della Legge Regionale n° 1 del 15/01/2001 e s.m.i., i lottizzanti sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 4) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dalla parte lottizzante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed in genere di cui all'art. 2 della presente convenzione, verrà effettuata a cura e spese del lottizzante, come da progetti tecnici esecutivi approvati e richiamati in premessa.

Per effetto del combinato disposto degli articoli 1 comma 2 lettera e) del D.L.gs 50/2016 – art. 36 comma 4 D.L.gs 50/2016 – art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001, per quanto riguarda le modalità di affidamento dei lavori da parte del lottizzante, non trova applicazione il Codice dei Contratti Pubblici per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria, mentre trova applicazione l'art. 36 comma 2 dell'art. 36 del D.L.gs 50/2016 gli affidamenti sotto soglia per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria nonché per le opere di urbanizzazione "non funzionali".

Il Comune di Rovato si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del lottizzante ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune di Rovato li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a sei mesi.

ART. 5) COLLAUDO FINALE

A completamento di tutte le opere, anche nel caso in cui sia anticipato rispetto al termine ultimo sopra indicato, i lottizzanti ne daranno comunicazione scritta al Comune di Rovato. Esso sottoporrà a

collaudo le opere cui al precedente art. 2 entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori e quindi dalla relativa comunicazione.

Per tale Collaudo il Comune si potrà avvalere dell'Ufficio Tecnico Comunale o di liberi professionisti; qualora la scelta sia di un professionista esterno alla pubblica amministrazione, la scelta dovrà essere effettuata dal lottizzante tra 3 professionisti indicati dal Comune.

I lottizzanti si impegnano a provvedere alla riparazione di tutte le eventuali imperfezioni alle opere ed ai manufatti non eseguiti a regola d'arte, secondo quanto risulterà dal Collaudo, entro il termine che verrà stabilito dal dirigente dell'Area Tecnica Urbanistica.

Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza del Lottizzante, il Comune provvederà d'ufficio, addebitando le spese sostenute agli stessi con l'utilizzo della cauzione all'uopo prestata dai medesimi.

Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro un mese dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi due mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso tacitamente in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del lottizzante o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al sopra, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui sopra.

ART. 6) ACQUISIZIONE DELLE AREE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA PARTE DEL COMUNE

Le aree relative alle strade, ai marciapiedi, ai parcheggi ed al verde, risultano già stralciate rispetto ai mappali originali, giusto il frazionamento sopra indicato; tali aree sono contraddistinte al N.C.T.R. del Comune di Rovato al Foglio 29 con il Mappali n,ri (strada / parcheggio / marciapiede) ed hanno una superficie catastale di mq e reale di mq 4.704,40.

I lottizzanti si obbligano a cedere gratuitamente dette aree al Comune di Rovato in esecuzione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e precisamente tali cessioni verranno effettuate al "SECONDO LUOGO".

Il passaggio di proprietà delle opere suddette trasferirà a carico del Comune di Rovato anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria solo dopo il collaudo finale di cui al precedente art. 5).

Fino a quando non sarà stato ottenuto il collaudo finale sopra indicato, i lottizzanti, loro eredi ed aventi causa, si obbligano ad assicurare, a propria cura e spese, la manutenzione sia ordinaria che straordinaria alle aree nonché agli impianti su di esse esistenti, mantenendo pertanto il pieno possesso, e conseguenti responsabilità civili, delle opere ed impianti realizzati fino al tale atto conclusivo.

ART. 7) VIGILANZA

Il Comune di Rovato si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione che si andranno ad eseguire, al fine di assicurare la rispondenza al progetto approvato.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune di Rovato diffiderà i lottizzanti ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini che riterrà opportuni e congrui.

ART. 8) INADEMPIENZE

Per le ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, con la presente convenzione da parte del lottizzante, quest'ultimo autorizza il Comune di Rovato a disporre della cauzione sotto specificata nel modo più immediato ed ampio, rinunciando espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale con esonero da ogni responsabilità, a qualsiasi titolo, per i prelievi che, su detta cauzione, il Comune di Rovato effettuerà in caso di inadempimento.

Nell'eventualità e per i motivi sopra richiamati di riduzione della cauzione, i lottizzanti si impegnano a ricostituire la medesima entro quindici giorni dalla data della richiesta che farà pervenire loro il Comune di Rovato con semplice lettera raccomandata.

ART. 9) CAUZIONE

I lottizzanti presentano, contestualmente alla firma della presente e per le quote di competenza, cauzione tramite polizza fidejussoria nella misura complessiva del 100% del valore delle opere di urbanizzazione primaria, previste da realizzare, ammontante complessivamente a Euro 333.124,38 (trecentotrentatremilacentoventiquattro/38) oltre ad IVA.

Tale cauzione è incrementata del valore delle opere esterne al P.L., da eseguirsi a cura e spese del lottizzante come indicate al successivo art. 16, pari a Euro 616.140,14 (seicentosedicimilacentotrenta/14) oltre ad IVA.

La cauzione, complessivamente di Euro 949.264,52 (novecentoquarantanovemiladuecentosessantaquattro/52) oltre ad IVA, suddivisa secondo gli importi precedentemente evidenziati, viene prestata dai due lottizzanti rispettivamente mediante polizza bancaria / assicurativa Banca/Compagnia (polizza numero) e polizza bancaria / assicurativa Banca/Compagnia (polizza numero), per gli importi di rispettiva competenza (Società Agricola La Pannocchia 59,50% Euro 564.812,39 oltre ad IVA e Azienda Agricola Zani Marco 40,50 % Euro 384.452,13 oltre ad IVA); le polizze, in originale, viene ritirata dal legale rappresentante del Comune di Rovato.

ART. 10) SVINCOLO CAUZIONALE

La cauzione verrà svincolata dopo il favorevole Collaudo da eseguirsi secondo quanto indicato nell'art. 5) per la parte inerente le opere di urbanizzazione interne al comparto mentre, per le opere esterne al comparto di cui al successivo art. 16, verrà svincolata dopo l'approvazione del relativo e specifico Collaudo delle opere realizzate, da eseguirsi sempre secondo quanto indicato nell'art. 5).

In entrambi i casi, nelle more della redazione dei relativi Collaudi, la fideiussione potrà essere ridotta progressivamente e proporzionalmente al valore delle opere eseguite e collaudate, a semplice richiesta dei lottizzanti e con verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 11) PERMESSO DI COSTRUIRE

I lottizzanti si dichiarano al corrente dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire (o titolo equivalente) ai sensi degli artt. 10 e 22 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. per ogni singola opera da realizzare nell'ambito della lottizzazione: detto obbligo non riguarda soltanto la costruzione degli edifici, ma anche, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, la posa di recinzioni di vario genere, di costruzioni accessorie prefabbricate, di verande, tettoie, ecc.; sono comunque escluse le opere provvisorie di cantiere.

Si impegna inoltre a corrispondere, prima del ritiro del Permesso di Costruire, il Contributo Concessionario conseguente agli edifici che intendono realizzare, per il quale non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria in quanto già assolti con la realizzazione delle opere previste dalla presente convenzione.

Non sono altresì dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria, in quanto - come specificato nel successivo articolo 16 - le opere di compensazione esterne al comparto poste a carico dei Lottizzanti, sono superiori alla somma di quanto dovuto per gli Standard di Qualità (o aggiuntivi), per la monetizzazione dello Standard Urbanistico non reperito e, appunto, degli oneri di urbanizzazione secondaria di tutti i volumi da edificare in forza delle Superfici Lorde di Pavimento prevista dal Piano di Lottizzazione (Spl mq 5.200 x 3 mt = mc 15.600 x €/mc 7,50 = € 117.000,00),.

ART. 12) AGIBILITÀ

Man mano che le opere e gli edifici verranno ultimati, i lottizzanti - o aventi causa - presenteranno al comune l'attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i..

ART. 13) ALIENAZIONE DELLE AREE LOTTIZZATE.

Nel caso il sottoscrittore della presente convenzione alieni le aree lottizzate o parte di esse, si impegna sin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune di Rovato e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno degli acquirenti della assunzione degli oneri sopracitati; indipendentemente da quanto sopra, i lottizzanti rimarranno comunque solidamente responsabili con l'acquirente per i suddetti oneri.

ART. 14) DURATA E VALIDITÀ' DELLA CONVENZIONE E PREVISIONI EDIFICATORIE

L'attuazione edificatoria, di cui alla presente convenzione, avrà oggetto la costruzione di mq 5.200,00 di Superficie Lorda di Pavimento di fabbricati a destinazione residenziale (oltre alle ulteriori superfici coperte ed accessorie ammesse dalle norme di attuazione allegate al P.G.T. vigente), come risulta dalle tavole di progetto, ovvero altra destinazione compatibile (con rimando ai specifici progetti per la verifica dell'eventuale incremento degli standard urbanistici ed il conseguente reperimento degli stessi o, in alternativa, con la richiesta di monetizzazione).

Tutte le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione, debbono essere realizzate entro il termine di cui all'art. 3 ossia entro 10 anni dalla sua sottoscrizione; in caso di mancata realizzazione delle opere stesse entro il termine suddetto, i lottizzanti dovranno provvedere alla stipulazione, con il Comune di Rovato, di una nuova convenzione, intendendosi la presente scaduta ad ogni effetto di legge.

Art. 15) REPERIMENTO STANDARD URBANISTICI E MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD NON REPERITO

La quantità minima di aree a standard urbanistico prevista dalla Legge Regionale n° 12/2005, è la seguente:

- mq 20.000,00 Indice Territoriale x 0,26 mq/mq indice territoriale = mq 5.200,00 superficie lorda di pavimento (Slp)
- mq 5.200,00 slp : 33,33 mq/ab sup. minima di slp per abitante = 156,02 numero abitanti teorici
- 156,02 abitanti teorici x 26,50 mq/ab superficie minima a standard per abitante teorico = mq 4.134,53.

Della superficie a standard urbanistico, almeno 9 mq/ab devono obbligatoriamente essere a parcheggio pubblico:

- 156,02 abitanti teorici x 9 mq/ab superficie minima a standard parcheggio per abitante teorico = mq 1.404,18.
- Area reperita a parcheggio = € 1.479,40 > mq 1.404,18.

Le aree a standard urbanistico fisicamente reperite e cedute nell'Ambito di Trasformazione di cui alla presente convenzione, sono pari a mq 1.479,40 come indicato nella Tav. 3 del piano urbanistico di lottizzazione.

In relazione a tale cessione, deriva una differenza di Standard Urbanistico pari ad una superficie di mq 2.655,13 (4.134,53 mq – 1.479,40 mq), per la quale si prevede la monetizzazione per un valore per metro quadro pari a Euro 75,00 (settantacinque/00) e per un totale derivante di Euro 199.134,75 (euro centonovantanovemilacentotrentaquattro/75).

In luogo del pagamento della monetizzazione dello Standard Urbanistico di cui sopra, i lottizzanti si impegnano alla realizzazione di opere esterne al comparto come precisato nel successivo articolo 16.

ART. 16) STANDARD DI QUALITA', MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICO, ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIE ED OPERE ESTERNE AL COMPARTO.

Ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A del Documento di Piano, viene determinato come segue il così detto "Standard di Qualità o Aggiuntivo", ossia le dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali, previste per gli ambiti residenziali previsti dal P.G.T.: mq 5.200,00 x 60,00 €/mq = Euro 312.000,00 (trecentododicimila/00).

Tale onere aggiuntivo, concorre alla realizzazione delle opere esterne al comparto poste a carico dei Lottizzanti come di seguito specificato.

Infatti, in base alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, i Lottizzanti in luogo del pagamento della somma dovuta per lo Standard di Qualità pari ad Euro 312.000,00 (trecentododicimila/00), della somma dovuta per la monetizzazione dello Standard Urbanistico di cui al precedente art. 15 pari ad Euro 199.134,75 (euro centonovantanovemilacentotrentaquattro/75), della somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione secondaria di tutti i volumi da edificare nel P.L. di cui al precedente art 11 pari ad Euro 117.000,00 (centodiciasettemila/00), i Lottizzanti si impegnano ad eseguire tutte le opere necessarie all'allargamento di Via Manganino nonché le opere di regolarizzazione di Via Cavalletto, così come indicato dal progetto redatto dallo Studio *Rossini & Associati snc* per conto degli stessi Lottizzanti sulla scorta delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale di Rovato (Tavole 12 e 13), con le modalità esecutive riportate nella Relazione illustrativa (allegato A) e nel Computo Metrico Estimativo relativo ad esse (allegato G) per il quale è stato utilizzato come riferimento economico e descrittivo il Prezziario Opere Edili della Provincia di Brescia 2/2018.

Stante che l'importo complessivo delle opere extra comparto è pari ad Euro 616.140,14 (seicentosedicimilacentoquaranta/14) al netto dell'Iva, e che l'ammontare complessivo dello Standard di Qualità, dello Standard Urbanistico e dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per le volumetrie previste, è pari ad Euro 628.134,75 (seicentoventottomilacentotrentaquattro/75) (€ 312.000,00+€ 199.134,75+€ 117.000,00), risulta che i lottizzanti devono versare alla Tesoreria del Comune di Rovato la differenza pari ad Euro 11.994,61 (undicimilanovecentonovantauattro/61).

La differenza sopra riportata è già stata versata dai lottizzanti per gli importi di rispettiva competenza (Società Agricola La Pannocchia 59,50% Euro 7.136,79 e Azienda Agricola Zani Marco 40,50 % Euro 4.857,82), direttamente alla Tesoreria del Comune di Rovato mediante bonifico bancario.

Il Comune di Rovato, al fine di consentire la realizzazione delle opere di cui trattasi, metterà a disposizione le aree per l'allargamento di Via Manganino (mediante esproprio o bonario accordo con gli attuali proprietari), nonché il parere relativo alle opere che prevedono il rifacimento dell'intubamento del canale irriguo esistente lungo Via Cavalletto.

Il progetto definitivo delle opere esterne al comparto, è stato approvato con delibera della Giunta Comunale n. ... del, che si allega alla presente convenzione con la lettera

Il tempo massimo di realizzazione delle opere esterne al comparto di cui trattasi è concordato in 12 mesi decorrenti dalla comunicazione da parte del dirigente dell'Area Tecnica Urbanistica del Comune di Rovato della disponibilità delle aree necessarie per l'allargamento di Via Manganino, oggetto di esproprio o bonario accordo.

Circa la modalità di esecuzione delle opere, essendo equivalenti ad opere di urbanizzazione come quelle relative alla lottizzazione, si concorda che esse dovranno essere conformi agli articoli 3) e 4) inerenti alle opere di urbanizzazione.

In relazione all'esatto adempimento degli obblighi assunti per le opere esterne al comparto i lottizzanti prestano formale garanzia mediante la cauzione già riportata al precedente articolo 9), confermando altresì quanto indicato nell'articolo 10) e saranno soggette a Collaudo.

ART. 17) BENEFICI FISCALI - SPESE

Per quanto riguarda il trattamento fiscale del presente atto, si invocano i benefici di cui alla L. 28.06.1943 n° 666 relativa ai Piani Regolatori Generali, oltre all'applicazione di tutti gli altri eventuali benefici più favorevoli, con speciale riferimento al disposto degli art. 74 e 75 della L. 22.10.1971 n° 865.

ART. 18) RICHIAMO ALLE NORME DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e di Regolamenti vigenti in materia e, in particolare, al Piano di Governo del Territorio.

ART. 19) TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il conservatore dei Registri immobiliari di Brescia a trascrivere il presente atto, affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Conservatore da ogni sua responsabilità al riguardo. La trascrizione del presente atto sarà eseguita a cura e spese del lottizzante.

IN SECONDO LUOGO

CESSIONE DI AREE

Premesso:

- che in base alla Convenzione di cui al "PRIMO LUOGO" del presente atto, devono essere cedute al COMUNE DI ROVATO aree della superficie indicata nella suddetta Convenzione per mq. 4.704,40 reali (corrispondenti a mq. catastali) con destinazione a strada / parcheggio / marciapiede;
- che la cessione di dette aree avviene a favore del COMUNE DI ROVATO non per spirito di liberalità ma in esecuzione dell'obbligo assunto dal lottizzante all'art.5 della predetta Convenzione Urbanistica;

- che il lottizzante lottizzanti SOCIETA' AGRICOLA LA PANNOCCHIA SRL è proprietaria esclusiva delle aree destinate a viabilità e parcheggi individuate dai mappali n.ri Fg. 29 N.C.T.;
- che il lottizzante lottizzanti AZIENDA AGRICOLA ZANI MARCO è proprietaria esclusiva delle aree destinate a viabilità e parcheggi individuate dai mappali n.ri Fg. 29 N.C.T.;
- che i lottizzanti ai sensi dell'art. 5 della Convenzione Urbanistica di cui al PRIMO LUOGO intendono dare esecuzione a tale obbligo trasferendo a titolo gratuito la piena proprietà di dette aree al COMUNE DI ROVATO.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente luogo i lottizzanti SOCIETA' AGRICOLA LA PANNOCCHIA SRL e AZIENDA AGRICOLA ZANI MARCO, ciascuno quale rispettivo proprietario dei mappali come sopra indicati,

c e d o n o

al COMUNE DI ROVARO che, come sopra rappresentato, accetta ed

a c q u i s t a

in Comune di BERLINGO la piena ed intera proprietà delle aree destinate a strada, marciapiedi, e parcheggi censite nel N.C.T.R. di detto Comune al Foglio 4 con i seguenti Mappali:

..... (.....i) - Ha - Reddito Dominicale Euro - Reddito Agrario Euro - Seminativo .Irrig. - Cl.....;
..... (.....i) - Ha - Reddito Dominicale Euro - Reddito Agrario Euro - Seminativo .Irrig. - Cl.....;
..... (.....i) - Ha - Reddito Dominicale Euro - Reddito Agrario Euro - Seminativo .Irrig. - Cl.....;
..... (.....i) - Ha - Reddito Dominicale Euro - Reddito Agrario Euro - Seminativo .Irrig. - Cl.....;

Per i confini di tutto quanto suddescritto i contraenti fanno pieno riferimento alle risultanze delle mappe catastali di cui dichiarano di avere già preso ampia ed esauriente visione e conoscenza.

Dette aree vengono cedute a titolo gratuito a corpo, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni e relative servitù, con ogni accessione, adiacenza e pertinenza, nel loro attuale stato di fatto e giuridico, come fino ad ora possedute dalle parti cedenti.

Garantisce la parti cedente la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto sopra ceduto, la libertà da pesi, vincoli, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da privilegi o diritti di prelazione di qualsiasi natura.

Il possesso, il godimento, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di cui al "primo luogo" realizzate o in fase di realizzazione sulle aree di che trattasi rimane in capo al lottizzante fino al collaudo finale di cui al precedente art. 5).

La presente cessione avviene a titolo gratuito, senza alcun corrispettivo, in cambio dei vantaggi conseguiti dalla parte cedente in dipendenza della Convenzione e Lottizzazione di cui sopra.

Ai soli fini della registrazione del presente atto i componenti attribuiscono alle aree cedute al COMUNE DI ROVATO il valore di Euro 100,00 (cento/00).

Per quanto possa occorrere la parte cedente rinuncia comunque ad ogni eventuale diritto all'ipoteca legale.

Le spese e tasse relative e conseguenti al presente atto vengono assunte dal lottizzante, con precisazione che trattandosi di trasferimento a titolo gratuito a favore del Comune il medesimo fruisce dell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa a sensi dell'art. 1/3 della tariffa parte 1° del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e dell'imposta ipotecaria in misura fissa a sensi dell'art. 2 della tariffa allegata al D.P.R. 31 ottobre 1990 n. 347 e dell'imposta catastale in misura fissa ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

IN TERZO LUOGO

RIASSEGNAZIONE DEI LOTTI RISULTANTI DALLA CONVENZIONE

Premesso

- che la superficie residua netta utilizzabile per uso edificatorio è di spettanza dei contraenti lottizzanti SOCIETA' AGRICOLA LA PANNOCCHIA SRL e AZIENDA AGRICOLA ZANI MARCO, per la quota pari al 59,50% la prima e 40,50% la seconda, percentuali corrispondenti alle singole quote originarie di proprietà interne al perimetro della lottizzazione;

- che si rende necessario pertanto provvedere al riequilibrio dei diritti dei lottizzanti mediante assegnazione a ciascuno di essi della quota di proprietà spettante sui lotti edificabili e delle aree per uso privato derivanti dalla lottizzazione, in corrispondenza dei diritti che ciascun contraente vanta in base alla quota di apporto originaria, così come disciplinato nella sopracitata Convenzione di cui al "IN PRIMO LUOGO" del presente atto, e ciò al fine di ricostituire i corretti rapporti di superficie e di volumetrie da assegnare a ciascun lottizzante nel rispetto delle percentuali originarie;
 - che, come criterio di ripartizione delle quote di proprietà, considerato quale presupposto per l'ottenimento del permesso ad edificare per quei lotti comprendenti in tutto o in parte superficie classificata nel piano di lottizzazione come fondiaria, si adotta semplicemente quello della proporzionalità alle originarie proprietà dei partecipanti;
 - che dopo la cessione di cui al "IN SECONDO LUOGO" si precisa, al fine della riassegnazione dei lotti, che sono rimasti in comproprietà fra i lottizzanti i mappali n.ri..... del Foglio 29 del N.C.T. del Comune di Rovato per le quote sopra indicate;
 - che ai fini di quanto già previsto nella ripetuta Convenzione Urbanistica di cui al PRIMO LUOGO del presente atto si rende ora necessario individuare i nuovi lotti di proprietà dei singoli lottizzanti;
- TUTTO CIO' PREMESSO**

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue: in conformità a quanto sopra esposto, vengono riconosciuti ai contraenti in proprietà comune ed indivisa i lotti di area facenti parte della Lottizzazione così come specificati in appresso, che vengono di seguito singolarmente assegnati.

Descrizione dei lotti riassegnati ai contraenti in proprietà esclusiva

1) alla SOCIETA' AGRICOLA LA PANNOCCHIA SRL, come sopra rappresentata, viene assegnata la piena ed intera proprietà dell'area sita in Comune di Rovato censita nel N.C.T. di detto Comune al Foglio 29 identificata dai seguenti mappali:

..... (.....i) - Ha - Reddito Dominicale Euro - Reddito Agrario Euro - Seminativo .Irrig. - Cl.....;
 (.....i) - Ha - Reddito Dominicale Euro - Reddito Agrario Euro - Seminativo .Irrig. - Cl.....;
 (.....i) - Ha - Reddito Dominicale Euro - Reddito Agrario Euro - Seminativo .Irrig. - Cl.....;

Alle suddette aree competono una SLP come da indicazione riportata nella Tavola 4.

2) All'AZIENDA AGRICOLA ZANI MARCO, come sopra rappresentata, viene assegnata la piena ed intera proprietà dell'area sita in Comune di Rovato censita nel N.C.T. di detto Comune al Foglio 29 identificata dai seguenti mappali:

..... (.....i) - Ha - Reddito Dominicale Euro - Reddito Agrario Euro - Seminativo .Irrig. - Cl.....;
 (.....i) - Ha - Reddito Dominicale Euro - Reddito Agrario Euro - Seminativo .Irrig. - Cl.....;
 (.....i) - Ha - Reddito Dominicale Euro - Reddito Agrario Euro - Seminativo .Irrig. - Cl.....;

Alle suddette aree competono una SLP come da indicazione riportata nella Tavola 4.

I lottizzanti tutti, per quanto possa occorrere, reciprocamente rinunciano all'ipoteca legale, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

I Contraenti dichiarano ai soli fini dell'iscrizione a repertorio che il valore delle aree oggetto del presente atto è di Euro

I Componenti dichiarano di prestarsi reciprocamente le più ampie e formali garanzie per i casi di evizione e rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Brescia da ogni e qualsiasi responsabilità, con reciproca garanzia della proprietà e libertà da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da privilegi o diritti di prelazione di qualsiasi natura.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto, compresa l'immissione in possesso delle aree, decorrono da oggi.

PATTI COMUNI

Per i confini di quanto sopradescritto i contraenti fanno pieno riferimento alle risultanze dell'estratto di mappa catastale di cui dichiarano di avere già preso ampia ed esauriente visione e conoscenza, che si allega al presente atto sotto la lettera " ".

Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica, la parte alienante dichiara che non sono intervenute modificazioni nei vigenti strumenti urbanistici comunali, successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo a tutte le aree sopra descritte, certificato che, in copia conforme, qui si allega sotto la lettera " " .

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del vigente PGT; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Le spese e tasse relative e conseguenti al presente atto vengono assunte dai lottizzanti con precisazione che relativamente alle cessioni a titolo gratuito di cui al SECONDO LUOGO si applicano le imposte fisse di registro, trascrizione e voltura così come confermato dalle Risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate n. I/E del 4 gennaio 2012 e n. 68/E in data 3 luglio 2014.

Le parti tutte riconfermano pertanto che il presente sconta tutte le imposte fisse di registro, trascrizione e voltura.

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n°196, i comparenti prendono atto che il Notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso Notaio, in quanto libero professionista iscritto in Albi o Elenchi Professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n°4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in G.U. Serie Generale n°302 del 27 dicembre 2013.

I comparenti concordemente mi dispensano dalla lettura di quanto qui allegato, avendone già avuto conoscenza prima d'ora.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore .

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali, da me interpellati, lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono ai sensi di Legge.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me Notaio completato a mano su NUM FOG (CIF.) (NUM FOG (LET.)) foglio/i per PAG INTERE (CIF.) (PAG INTERE (LET.)) pagina/e intera/e e NUM RIGHE (CIF.) (NUM RIGHE (LET.)) righe dell'ultima facciata.