

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANI ATTUATIVI

(conforme al PGT) (schema tipo)

Approvata con deliberazione G.C. n° del

REPUBBLICA ITALIANA

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

Avanti a me dott..... è personalmente comparso il signor:

Gian Battista Fosser, nato a Vicenza il 17/08/1960, CF: FSSGBT60M17L840Y, legale rappresentante della ditta Prix Quality spa, cod. fisc. 03195090240, con sede a Grisignano di Zocco (VI) , via del Lavoro 3 della cui identità personale io..... sono personalmente certo nella sua qualità di promissario acquirente dell' immobile sito in Chiari via Caduti del Lavoro 2/4 oggetto di richiesta di trasformazione ed in seguito denominato nel presente atto "Proponente";

PREMESSO CHE:

- il Comune di Chiari ha approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 20/11/2009 il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 24 marzo 2010 e successive varianti, allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa.
- Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Chiari è stato poi modificato con delibera n° 11 approvata dal Consiglio comunale del 13/04/2017;
- successivamente allo strumento urbanistico generale, il Comune di Chiari ha approvato una variante parziale al Pgt relativa al Piano delle Regole, ed alla normativa, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 del 08/05/2021, pubblicata sul BURL della Regione Lombardia n. 33 del 18/08/2021.

Il Proponente di cui sopra, ha presentato al Comune una proposta di piano integrato di intervento di iniziativa privata, annotata al protocollo n° in data e successive modifiche e/o integrazioni, in variante alle prescrizioni contenute nel Piano di Governo del territorio della Città di Chiari, volta ad ottenere l'autorizzazione ad attuare le trasformazioni proposte sull'immobile, identificato al C.E.U. al mappale n° 180 del Foglio n. 28

L'area è classificata nel vigente P.G.T. come zona "IN-AMBITI PRODUTTIVI INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO" come da art. 40 delle NTA.

A norma della legislazione vigente il Piano Integrato di Intervento proposto comporta che la proprietà degli immobili interessati ponga in essere nell'edificio un'attività di media struttura di vendita alimentare (supermercato) e che predisponga, altresì, una porzione dello stesso per lo svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar), in variante all'attuale PGT.

Il compendio, come meglio descritto nelle planimetrie e negli elaborati allegati al presente atto, sarà dotato di n. 4 ingressi carrabili, di cui n. 2 da via del Lavoro Artigiano e n. 2 da via Caduti del Lavoro (di cui n. 1 attraverso il parcheggio pubblico esistente), e di n. 1 uscita carrabile su via del Lavoro Artigiano, oltre agli ingressi pedonali.

Con deliberazione del/la C.C./G.C. n° in data, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Chiari adottava detto piano attuativo nonché lo schema di Convenzione;

A seguito della pubblicazione del piano attuativo 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 dell'immobile oggetto del presente piano attuativo e per una compiuta illustrazione del medesimo si uniscono alla presente Convenzione gli elaborati indicati in calce.

Il Proponente conferma tutti gli impegni assunti e contenuti nella presente convenzione, nonché la legittima proprietà e la libertà da vincoli, pesi ed ipoteche degli immobili oggetto di cessione nella presente convenzione;

Al fine di quanto sopra l'attuatore elegge domicilio elettronico presso lo studio dell' arch. Stefano Bacciolo sito in Martellago (VE) via Castellana 163 all'indirizzo PEC stefano.bacciolo@archiworldpec.it al quale il Comune invierà tutte le comunicazioni inerenti l'attuazione del piano, delegandolo a presentare ai competenti uffici, per l'approvazione, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. L'eventuale variazione del domicilio elettronico dovrà essere tempestivamente comunicata alla PEC dell'Ente.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO,

tra il Comune di Chiari, come sopra rappresentato e il Proponente, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) CONTENUTI E DURATA

Il piano attuativo proposto prevede l'insediamento di attività commerciale di media struttura di vendita e di attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar) in unità immobiliare in area produttiva ove oggi non sarebbe possibile.

Gli interventi previsti verranno realizzati in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione ed alle previsioni del piano attuativo, come descritte nei relativi allegati.

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

Alla scadenza di tale termine le opere previste dal piano dovranno essere compiute in tutte le loro parti.

Art. 2) MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Gli interventi previsti sono subordinati alla presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), laddove consentita, che dovrà essere presentata per tutte le opere, interne ed esterne all'edificio. Nel provvedimento edilizio verrà determinato il contributo da corrispondere al comune ai sensi dell'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e della legge regionale 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., applicando le tariffe che saranno in vigore al momento dell'istruttoria. Detta somma dovrà essere concordata con la Pubblica Amministrazione e versata contestualmente alla presentazione della SCIA, proporzionalmente al volume o superficie del fabbricato

Il contributo è così strutturato:

- a) costo di costruzione
- b) oneri di urbanizzazione primaria.
- c) oneri di urbanizzazione secondaria.
- d) contributo costruzione fondo aree verdi
- e) contributo relativo al costo di costruzione per il consumo di suolo

Chiarito che le somme di cui ai punti a) con la sola eccezione dei casi specifici regolati dalla L.R. 18/2019, d) ed e) sono sempre dovute, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno conguagliati per quanto posto a carico del Proponente per le opere primarie e secondarie, secondo quanto specificato nella presente convenzione e ai sensi degli artt. 43 e seguenti della legge regionale n°12/05.

In occasione della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) saranno effettuati i conguagli definitivi fra l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo delle rispettive opere poste a carico dell'Attuatore. Fermo restando che l'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria posto a carico dell'Attuatore rispetto ai correlativi oneri di urbanizzazione dovuti al comune resta a carico dell'Attuatore stesso o di chi per esso.

Conseguentemente, ed atteso che il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dedotte a scomputo per euro (.....) è nettamente superiore

all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per euro
(.....), ne viene previsto l'integrale scomputo, senza conguaglio, per quanto già stabilito dalla presente convenzione e ai sensi dell' art. 45 comma 1 della Legge Regionale n. 12/2005 e nel rispetto dell'art. 1, comma 1, lettera e) e art. 36, commi 3 e 4 del D.Lgs. n. 50 del 2016.

L'attuazione degli interventi previsti a titolo di opere di urbanizzazione primaria a scomputo avverrà con le modalità ed in applicazione di quanto previsto dall'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 3) COMUNICAZIONI INIZIO, SOSPENSIONE E RIPRESA LAVORI E CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Prima dell'inizio dei lavori per l'attuazione del Piano attuativo, la parte proponente dovrà dare per iscritto comunicazione al Comune di Chiari 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 Chiari, con PEC, entro i due giorni successivi l'avvenuto inizio dei lavori e le eventuali date di sospensione e ripresa dei lavori.

Il Direttore dei lavori produrrà un certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione non prima di 30 (trenta) giorni dalla data di ultimazione delle opere e non oltre 90 (novanta) giorni dalla medesima.

Entro 10 (giorni) dalla produzione del suddetto Certificato, il Comune emetterà provvedimento di approvazione dello stesso di modo che il Proponente possa procedere alla consegna delle opere da cedersi.

Fino a tale data i suddetti oneri saranno a carico del Proponente o a chi per esso, 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.

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima della produzione del Certificato di Regolare Esecuzione, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati finali che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo la normativa vigente. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune.

Art. 4) PRIORITÀ DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RISPETTO ALLE CONCESSIONI EDILIZIE

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, entro sei mesi dalla definitiva approvazione del Piano Attuativo avvenuta con deliberazione di G.C. n.....del, e prima della stipula della convenzione urbanistica il Proponente dovrà presentare i progetti esecutivi a firma di professionisti abilitati, in conformità a quanto disposto dalla vigente normativa in materia per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali. Il progetto dovrà essere approvato dal Comune, completo di prescrizioni tecniche relative all'impiego dei materiali e relazioni di calcolo delle condotte.

Le suddette opere dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla stipula della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione esterne poste a carico del Proponente, devono essere attuate prioritariamente o contestualmente alle costruzioni oggetto dei titoli edilizi, che verranno rilasciati contestualmente all'approvazione delle predette opere di urbanizzazione.

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 della presente convenzione dovranno essere iniziate prima o contemporaneamente al rilascio del primo permesso di costruire, o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) relativi agli interventi previsti nel piano attuativo per l'edificazione privata.

La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione deve avvenire con carattere di regolarità e continuità quanto meno contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione della presente convenzione deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima dell'utilizzazione di questi e della presentazione della SCIA di agibilità.

Il Comune si riserva di verificare i corretti presupposti e la consistenza reale delle opere di urbanizzazione necessarie per l'efficacia della SCIA di agibilità.

In ogni caso, entro e non oltre cinque 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 Piano Attuativo, rimane subordinata alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli immobili è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione del piano attuativo e alla approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione.

Art. 5) MODALITÀ ESECUZIONE OPERE URBANIZZAZIONE

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 4 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 4 e dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di fognatura ed al Regolamento della pubblica fognatura.

Art. 6) CESSIONE GRATUITA DELLE AREE A STANDARD, MONETIZZAZIONE E ALTRI OBBLIGHI

Per le superfici, di cui al precedente art. 5, destinate a standard se non tutte reperite nel Piano attuativo si farà ricorso all'istituto della monetizzazione. 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 del Proponente.

In considerazione del fatto che l'Amministrazione Comunale ha favorevolmente condiviso la proposta di piano attuativo in quanto ha ritenuto che la proposta di trasformazione con previsioni anche in difformità alle prescrizioni del Piano di Governo del territorio, 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.

Art. 7) ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel caso la parte proponente alieni gli immobili compresi nel Piano attuativo, essa s'impegna fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli obblighi assunti nei riguardi del Comune di Chiari 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. Indipendentemente da quanto sopra, la parte proponente rimarrà comunque solidamente responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri.

Art. 8) RILASCIO E SVINCOLO FIDEJUSSIONE

A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere previste dal piano attuativo approvato e dagli impegni assunti nella presente convenzione il Proponente presta garanzia pari al 100% del valore delle opere di seguito meglio specificate, mediante un'unica fideiussione, rilasciata da Istituto Bancario Primario o compagnia assicurativa, 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 fidejussione 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 garanzia è quindi prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso, il Proponente e suoi aventi causa sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

La fidejussione verrà svincolata in un'unica soluzione a completa esecuzione dei lavori di urbanizzazione e dopo l'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione a firma del Direttore dei Lavori.

Per l'ipotesi di inadempienza degli impegni assunti con la presente convenzione, il Proponente autorizza il Comune di Chiari a disporre della fidejussione nel modo più immediato e più ampio, a sol seguito di prima formale istanza di escussione a mezzo PEC da parte del Comune di Chiari al domicilio elettronico già indicato nelle premesse della presente convenzione; rinuncia inoltre espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale, ed esonera da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che su detta fidejussione il Comune effettuerà in caso di inadempienza.

Art. 9) INADEMPIENZA 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 PEC, 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. 10) ADEMPIMENTO DEL PIANO ATTUATIVO

Le parti dichiarano che questo atto, non appena perfezionato, costituisce adempimento dell'obbligo di stipulare la convenzione entro novanta giorni dalla pubblicazione del piano attuativo avvenuta il

.....

Art. 11) VARIANTI E MODIFICAZIONI

Per l'approvazione di varianti sostanziali al presente piano attuativo, si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione; resta salva l'applicazione dell'art.14, comma 12, della L.R. 12/2005 e s.m.i., relativamente alle fattispecie ivi disciplinate.

Art. 12) SPESE E TRASCRIZIONE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione relative al piano attuativo, sono a

totale carico del Proponente. All'uopo si invocano i benefici di cui all'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e viene richiesto il trattamento fiscale più favorevole per il Proponente secondo la normativa vigente, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori benefici.

Art. 13) CONTROVERSIE

Foro competente per le controversie originate da questo atto è quello di Brescia, ferme restando le norme inderogabili di legge.

Letto, approvato e sottoscritto,

Il Proponente:

Sig.
... ..

Per il Comune di Chiari:

.....