

N. Rep.

N. Racc.

CONVENZIONE URBANISTICA

TRA IL COMUNE DI ROVERBELLA E FACCIOLI MARCO –

BERTAGNOLI MONICA

ai sensi dell ' art . 28 della legge n. 380/01 e degli artt . 12-14-25-46-
47 della legge regionale n . 12 dell' 11 marzo 2005,

PER L' ATTUA ZIONE DEL P.A. IN AMBITO AGRICOLO

REPUBBLICA ITALIANA

L' anno duemila_____ questo giorno _____ del mese di

_____ in Mantova, nel mio studio posto in

_____, Avanti a me

_____, Notaio in Mantova, iscritto presso il Collegio

Notarile di Mantova, sono comparsi i signori:

" COMUNE DI ROVERBELLA " , con sede in Roverbella (MN) Via San

Martino e Solferino n. 1 , con codice fiscale 80005630209, nella

persona del signor _____ domiciliato per

la carica presso la sede del Comune , il quale interviene al presente

atto nella sua qualità di Responsabile Area tale nominato con

provvedimento del Sindaco del Comune di Roverbella in data

_____ prot. n. _____, autorizzato alle stipulazioni di cui in

fra in forza di nel presente atto denominato "Comune" ;

FACCIOLI MARCO, nato a ROVERBELLA, il 29/03/1963, C.F.

FCCMRC63C29H604P BERTAGNOLI MONICA nata a

VILLAFRANCA DI VR il 28/08/1965, C.F. BRTMNC65M66L949Z

residenti entrambi a Roverbella (MN), via Monte Sei Busi n.25/2, nel

presente atto denominati "Attuatore";

comparenti della cui id entità personale io Notaio sono certo, i quali, d' accordo fra loro, senza aver richiesto l'assistenza dei testi in questo atto, convengono e stipulano quanto segue :

PREMESSO CHE

- FACCIOLI MARCO è proprietario di aree in Comune di Roverbella, distinte al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 1, mappali 240-251

- BERTAGNOLI MONICA è proprietaria di aree in Comune di Roverbella, distinte al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 1, mappale 41

- dette aree sono distinte in ambito territoriale INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roverbella in data _____, infra allegato, in base al Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 31.05 .2013, ai sensi della Legge Regionale n . 12 / 20 05, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n .39 de l 25. 09. 2013, e successiva deliberazione n. 12 del 09 . 04.2014, con la quale sono state approvate le correzioni di errori materiali e rettifiche al P.G.T. vigente non costituenti variante allo strumento urbanistico, ai sensi dell' art. 13, comma 14-bis, della L.R. 11.05.2005, n 12. Gli elaborati rettificati sono diventati efficaci dalla data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L . n. 25 de l 18 . 06 .2014 - Serie Avvisi e Concorsi;

• le norme del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio prevedono, per gli ambiti INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA IN CONTESTO AGRICOLO, che interventi di AMPLIAMENTO siano promossi mediante piano attuativo;

• con deliberazione di Consiglio Comunale n .13 del 31/05/2013 e successiva modifica come più sopra richiamata è stato determinato il valore delle aree di monetizzazione;

• che l'Attuatore, ha presentato in data 26/06/2014 , prot. gen. n 6117, Pratica Edilizia N 28/14 e successiva integrazione in data 8/8/2015 prot. n. 8091 richiesta di attivazione di un p.a. finalizzato ad assentire interventi edilizi di costruzione e cambio d'uso di edific da adibire ad allevamento avicolo costituita dai seguenti elaborati:

Tavola 1: Inquadramento Territoriale;

Tavola 2: Inquadramento Urbanistico e Ambientale

Tavola 2a: Foto Aerea e Specifica Viabilità;

Tavola 3: Planimetria Generale con stato di fatto e stato di progetto, Indici Urbanistici e calcolo Slp

Tavola 4: Documentazione fotografica

Tavola 5: Piante ed alzati stato di fatto;

Tavola 6: Piante ed alzati stato di progetto

• La sumenzionata istanza è stata predisposta in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente e secondo le disposizioni della Legge Regionale n. 12/2005;

TUTTO CIO PREMESSO

le parti convengono e stipulano quanto segue:

Titolo I - Disciplina urbanistica degli interventi

Art . 1 - Richiamo delle premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – Attuatore

L'Attuatore della Pratica Edilizia N. 28/2014, sottoscritta dal signor FACCIOLI MARCO e BERTAGNOLI MONICA, nella loro qualità di proprietari degli immobili in questione risponderanno in solido degli obblighi derivanti e conseguenti alla presente convenzione.

Art . 3 - Garanzia relativa ai titoli di proprietà

L'Attuatore garantisce che i beni sopra descritti sono di sua piena disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento e di prelazione a favore di terzi.

Art . 4 - Esecuzione del programma

L' esecuzione della Pratica Edilizia N. 28/2014 presentata in data 26/06/2014, prot. 6117 è disciplinata dalle prescrizioni che saranno contenute nel Permesso per la realizzazione degli interventi edilizi previsti, dai criteri operativi che seguono unitamente a quanto prescritto nella documentazione e negli elaborati del progetto indicati nella premessa ed allegati alla presente e al successivo permesso di costruire.

L'Attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a procedere all'utilizzazione edificatoria in conformità alle previsioni della presente convenzione e con gli strumenti previsti dalle vigenti leggi.

Art. 5 - Utilizzazione edificatoria

I dati quantitativi dell'intervento sono di seguito elencati:

Superfici e lorda di pavimento in ampliamento(SLP): 1.985 mq

Aree a standard: 397,00 mq di cui:

- 397,00 mq da monetizzare

Nel rispetto delle NTA e della normativa vigente, nonché fatto salvo l'adeguamento delle aree da monetizzare e degli oneri concessori non costituiranno modifica al piano attuativo varianti in corso d'opera sugli edifici in progetto che incidano fino al massimo del 10% sui parametri urbanistici di cui sopra desunti dall'edificio in progetto.

Art. 6 - Standard

In relazione alle disposizioni di cui alle norme vigenti a fronte dell'utilizzazione edificatoria sono stati determinate la seguente quantità di area a standard:

Standard minimo:

397.00 mq di cui :

La zona in cui sorge l' insediamento scollegata dalla rete dei servizi pubblici esistenti, essendo molto distante dai centri abitati, non rende opportuna la cessione in loco di aree a standard pertanto non è richiesto il reperimento in loco di spazi pubblici, la cui quantità minima verrà monetizzata come da articolo seguente.

Art. 7 - Asservimento ad uso pubblico e monetizzazioni

In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo, in merito allo standard minimo, l'Attuatore, contestualmente alla firma del presente atto, si obbliga, per sé o aventi causa a qualunque titolo, a monetizzare la quota relativa alle aree a standard per un importo

complessivo di Euro 19.850,00 pari a:

Euro 50.00/mq x 397,00 mq = Euro 19.850,00

calcolato secondo quanto disposto da delibera di Consiglio Comunale
n . 13 del 31/05/2013 e successiva modifica.

A tal fine il Comune dichiara di aver ricevuto in data _____

bonifico n. _____ del _____ cro _____ per €

19850,00 di cui rilascia quietanza.

Art. 8 - Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolata per i soli
immobili oggetto della Pratica Edilizia N. 28/2014 presentata in data
26/06/2014, prot. 6117 e determinati secondo le tabelle comunali
attualmente vigenti, per la destinazione richiesta , ammontano
complessivamente ad Euro 17.865,00 di cui:

- urbanizzazioni primarie : Euro 4,50 €/mq x 1.985,00 mq= Euro
8.932,50

- urbanizzazioni secondarie: Euro 3,00 €/mq x 1.985,00 mq= Euro
5.955,00

- taxa r i fiuti : Euro 1,50/mq x 1.985,00 mq= Euro 2.977,50

L'Attuatore in riferimento agli oneri sopra calcolati, pari ad un totale di
Euro 17.865,00 si impegna per sé e per i propri aventi causa a versarli
al momento del rilascio del permesso di costruire.

Resta inteso tra attutore e Comune che tali somme sono suscettibili di
modifica in funzione delle tariffe effettivamente in vigore al momento
del rilascio del PdC.

Art . 9 - Garanzie fidejussorie

Non è dovuta alcuna fideiussione bancaria/assicurativa a favore del Comune in quanto non ci sono somme od interventi ad esecuzione differita. Il contributo di costruzione ovvero gli oneri di urbanizzazione primaria secondaria e di smaltimento rifiuti, saranno riconosciuti al Comune al ritiro del titolo abilitativo all'edificazione.

Titolo II - Disposizioni di carattere generale

Art. 10 - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire o per l'efficacia di altro titolo abilitativo

Il rilascio dei permessi di costruire, ovvero l'efficacia di altro titolo abilitativo per le opere edilizie conseguenti alla presente convenzione è subordinato alla dimostrazione da parte del richiedente del rispetto di tutte le disposizioni statali, regionali e comunali vigenti in materia urbanistica, di scarichi nei corsi d'acqua e nel sottosuolo.

Dovranno essere inoltre rispettate tutte le disposizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico ed acustico e di illuminamento di cui alla Legge Regionale 27/03/2015 n. 31 e smi.

Come previsto all'art. 5 eventuali varianti al PdiC in corso d'opera comportanti una modificazione fino ad un massimo del 10% dei parametri urbanistici previsti negli elaborati allegati al presente P.A non costituirà variante allo stesso, fatto salvo il rispetto delle NTA e l'adeguamento delle aree da monetizzare e degli oneri concessori.

Art . 13 - Durata della convenzione

La durata della convenzione è pari a quella del Permesso di Costruire degli immobili a cui si fa riferimento pertanto la durata della presente è stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dalla data di rilascio del permesso

di costruire;

Art. 14 - Spese

Tutte le spese per la stipulazione del presente atto al quale viene dato dalle parti un valore di Euro 37.715,00 (valore complessivo oneri concessori e monetizzazioni) e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico dell' Attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 15 - Obblighi in caso di successione

In caso di alienazione degli immobili *e/o* delle aree oggetto del Programma di cui alla presente convenzione o di loro quote parte, dovranno essere trasmessi agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione.

Sia nell'ipotesi d'alienazione dell'intero comprensorio, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, l'Attuatore ed i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberatoria da parte del Comune.

Il Comune fa sin d'ora espressa riserva d'azione ai sensi dell'art. 1274 c.c.

Art. 16 - Efficacia delle obbligazioni

Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono immediatamente efficaci per l'Attuatore e per i suoi successori o aventi causa, mentre diverranno efficaci per il Comune di Roverbella soltanto

dopo la stipulazione del presente atto.

Art. 17 - Trascrizione

La presente convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese dell'Attuatore, il quale entro i 15 giorni successivi dovrà trasmettere al Comune copia dei documenti attestanti l'avvenuta registrazione.

Art. 18 - Norma di rinvio ed integrazioni

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

La presente convenzione potrà essere integrata e/o precisata in sede notarile, senza necessità di ulteriori e precedenti approvazioni, per tutto ciò che attiene all'identificazione catastale delle aree e/o puntualizzazione di clausole e condizioni patrimoniali e fiscali a richiesta del Ufficiale rogante.

Art . 19 - Trattamento fiscale

Tutte le spese e gli atti relativi e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dell'Attuatore.

L'attuatore. autorizza il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Tutte le spese inerenti, con assoluto sollievo dell'Amministrazione Comunale, sono assunte dalla lottizzante, la quale richiede l'applicazione del trattamento fiscale di cui all'art. 20 della legge 28.1.1977 n. 10 (vedi articolo 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601).

IN ALTERNATVA

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui a titolo gratuito e' assoggettato al trattamento tributario previsto dall'art. 2 comma 47 D.L. 3/10/2006 n. 262 convertito dalla Legge 24/11/2006 n. 286 come sancito dalla circolare Agenzia delle Entrate 27/3/2008 n. 28/E. Esente dall'imposta di cui al D.lgs 31/10/90 n. 346 ex art. 3. Esente da ipotecarie e catastali ex comma 2 art.1 e comma 3 art. 10 D.lgs 31/10/90 n. 347, (da verificare) oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di atti resi per l'esecuzione del Piano di Gestione del Territorio del Comune di Roverbella.

Art . 20 - Certificato di destinazione urbanistica

In ottemperanza al disposto dell'art.30 del D.P.R. 6/06/2001 n.380 si allega al presente atto sotto la lettera "A" il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree di cui alla presente convenzione rilasciato dal Comune di Roverbella.

Art . 21 - Controversie

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa al Foro di Mantova.

Richiesto, lo Notaio ho ricevuto il presente atto che ho pubblicato con mia lettura fatta ai comparenti, i quali avendolo trovato conforme alla loro volonta', lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio in fine essendo le ore __ () e minuti __ ().

Questo atto riprodotto con sistemi elettronici, consta di __ foglio per __

pagine intere e quanto alla scritta sin qui.