

**Provincia di Cremona**  
**COMUNE DI GRONTARDO**  
**Località Levata di Grontardo**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

**PIANO LOTTIZZAZIONE DI COMPLETAMENTO DENOMINATO**  
**"IMMOBILIARE DI BODINI MARCO e C s.r.l."**

L'anno duemila\_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_/\_\_\_/2024), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_,  
notaio in \_\_\_\_\_

(ovvero) (1)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, segretario comunale  
del Comune di \_\_\_\_\_, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c),  
del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti:

- il sig. **MARCO BODINI** nato a Cremona il 25/07/1964, (C.F.: BDN MRC 64L25 D150O) in  
qualità di Legale Rappresentante della Ditta Immobiliare Bodini Marco e C. S.r.l. con sede in  
Verona, via Fama n°11, P. Iva 03209870231;  
nel seguito del presente atto denominata semplicemente «DITTA LOTTIZZANTE», da una  
parte;
- il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in  
qualità di responsabile del \_\_\_\_\_ pro tempore del Comune di  
Grontardo, 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 la  
deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
(ovvero)  
con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del  
citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato  
semplicemente «Comune», dall'altra parte;

**PREMESSO CHE**

- 1) la Ditta Lottizzante è proprietaria dei terreni catastalmente individuati al Foglio 3 particella 84 - 237 - 207 per un totale di mq. 9.157,00, e ne garantisce la piena disponibilità al fine dell'assunzione degli obblighi convenzionali di seguito esposti;
- 2) che la suddetta area è classificata dal vigente Piano Regolatore Generale e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione come "Ambiti produttivi esistenti/completamento" che sono riportate in copia per stralcio nell' ALLEGATO A al piano di Lottizzazione di completamento oggetto del presente atto;
- 3) che l'uso edificatorio di dette aree è soggetto alla preventiva approvazione del piano attuativo convenzionato a norma degli art. 9.4 e 9.5 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- 4) che con deliberazione del Consiglio Comunale n° ..... in data ..... è stato adottato il progetto del Piano di Lottizzazione di Completamento delle aree di cui sopra, progetto costituito, oltre che dallo schema della presente convenzione, dai seguenti atti ed elaborati grafici che fanno parte integrante della suddetta deliberazione:

- Relazione tecnica;
- Schema di convenzione;
- Documentazione fotografica;
- Autorizzazione Provincia n° 237 del 14/06/2024 - S.P. N° 083 "DI PERSICO" - NULLA OSTA PER RIQUALIFICA DELL'INTERSEZIONE ESISTENTE S.P. 83 - VIA REPUBBLICA NELL'ABITATO DEL COMUNE DI GRONTARDO LOC. LEVATA NEL PIANO DI LOTIZZAZIONE "IMMOBILIARE DI BODINI MARCO E C. S.R.L.". - POS. 68328.
- ALLEGATO A – estratto PGT Vigente
- ALLEGATO B – video ispezione rete fognaria esistente
- ALLEGATO C - Computo e preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione
- ALLEGATO D - Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione di completamento
- Tav. 1 - Estratto di mappa catastale con inquadramento cartografico CTR e foto aerea;
- Tav. 2 - planimetria generale stato realizzato - particolari costruttivi
- Tav. 3 - planimetria generale stato intermedio - particolare strada
- Tav. 4 - planimetria generale - stato futuro
- Tav. 5 - particolare innesto S.P. n°83 - stato futuro
- Tav. 6 - planimetria rete fognaria e bacini gravanti - profilo longitudinale fognatura esistente e adeguamento futuro

- 5) che detto progetto a firma dell'arch. Guido Chiari - Studio Archidue iscritto all'ordine degli Architetti (A.P.P.C.) della Provincia di Cremona al n° 139 è conforme alle previsioni del

vigente Piano di governo del Territorio, nonché alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti che disciplinano la materia;

- 6) che la Giunta Comunale ha definitivamente approvato il Piano Lottizzazione di Completamento con deliberazione n° ..... del ....., esecutiva ai sensi di legge, copia autenticata della presente deliberazione viene qui unita;
- 7) che le aree oggetto del presente Piano Lottizzazione di completamento sono di esclusiva proprietà della Ditta Immobiliare Bodini Marco e C. S.r.l. per giusti titoli come segue:

-----  
-----

tutto ciò premesso e nella comune intesa che la narrativa che precede formi parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Grontardo e la Ditta Immobiliare Bodini Marco e C. S.r.l. come sopra rappresentati;

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO**

La Ditta lottizzante, che presenta al Comune di Grontardo la più ampia e illimitata garanzia in merito alla proprietà ed alla disponibilità degli immobili sopradescritti, si impegna a dare esecuzione al piano di lottizzazione di iniziativa privata, secondo gli elaborati di progetto allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n° ..... in data ..... e della quale fanno parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per la stessa Ditta, e per i suoi eredi ed aventi causa, a qualsiasi titolo, obblighi che potranno essere trasferiti in toto od in parte a terzi.

#### **ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ**

La Ditta lottizzante dichiara di essere la proprietaria dei terreni ed interessata al piano di lottizzazione oggetto della presente convenzione, terreni che risultano così individuati in Grontardo:

- Catasto Terreni Foglio 3 particella 84 avente una superficie di ha 0.41.55 seminativo irriguo Cl.1 - R.D. Euro 39,46 - R.A. Euro 43,99;
- Catasto Terreni Foglio 3 particella 237 avente una superficie di ha 0.35.00 seminativo irriguo Cl.1 - R.D. Euro 33,24 - R.A. Euro 37,06;
- Catasto Fabbricati Foglio 3 particella 207 Cat. D/1 - Via della Repubblica n°6 (la parte oggetto della presente Convenzione ha una superficie ai fini lottizzatori di ha. 1.50.20);

**Confini:** le aree oggetto del presente Piano Lottizzazione di Completamento confinano:

- a NORD prima con ragioni di cui al Foglio 3 mappale 51 a metà colo, indi con il colatore Aspice ad andamento irregolare;
- a EST prima con il colatore Aspice ad andamento irregolare, poi dopo salto rientrante staccato con ragioni di cui al Foglio 3 mappale 91 a linea di solco;
- a SUD prima con ragioni di cui al Foglio 3 mappale 238 a linea di solco indi, con ragioni di cui al Foglio 3 mappale 91 a linea di solco, poi, dopo salto sporgente, con la Provinciale Via Cavalieri di Vittorio Veneto, indi dopo nuovo salto rientrante con ragioni di cui al Foglio 3 mappale 223 - 222 - 221 a muretto di cinta qui escluso;
- a OVEST in successione, con ragioni di cui al Foglio 3 mappali 90 — 112 a muretto di cinta qui escluso, mappale 101 a muretto di fabbricato escluso, ancora con mappale 112 e 223 a muretto di cinta escluso, infine dopo salto sporgente con stesse ragioni Foglio 3 mappale 225 e 203.

### **ART. 3 - CESSIONE DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La ditta lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree da destinare ad urbanizzazioni primarie (strade), di superficie pari a mq. 2.234, così come risultano evidenziate nella tav. 4 del progetto allegato.

### **ART. 4 – CESSIONE E ASSERVIMENTO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

La ditta lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree da destinare ad urbanizzazioni secondarie per parcheggi di superficie pari a mq 535 e ad asservire ad uso pubblico le aree da destinare ad urbanizzazioni secondarie per parcheggi permeabili di superficie pari a mq 381, così come risultano evidenziate nella tav. 4 del progetto allegato.

### **ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: TEMPI DI ESECUZIONE**

La ditta lottizzante si impegna a realizzare le opere di cui al precedente art. 4 contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi.

### **ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta lottizzante si impegna a realizzare a proprie spese e cure le seguenti opere di urbanizzazione primaria in conformità al progetto esecutivo che verrà presentato ed autorizzato dall'Amministrazione Comunale, ovvero:

- Completamento strade;
- Segnaletica stradale orizzontale e verticale, in conformità ai requisiti dalle vigenti normative sulla circolazione stradale;

- regolarizzazione dell'accesso/innesto posto tra il Km 10 e il Km 11 in lato sinistro della Strada Provinciale n° 83 secondo l'Autorizzazione Provinciale sopra citata;
- adeguamento allaccio esistente alla fognatura mista per acque bianche e nere sulla S.P.83 con realizzazione di cameretta di ispezione in aggiunta alle esistenti in prossimità del sopraccitato innesto;

Le modalità esecutive di dette opere sono descritte di massima nella relazione tecnica e rappresentate nelle apposite tavole esecutive di lottizzazione. Il Comune non rilascerà alcuna Autorizzazione di Agibilità se non quando siano state realizzate la sede stradale, fognature e impianti tecnologici connessi ai singoli fabbricati costruiti. Tali opere dovranno essere eseguite in base alle prescrizioni qui previste.

#### **ART. 7 - ALLACCIAMENTO DEI PUBBLICI SERVIZI**

La Ditta lottizzante si impegna ad assumersi l'onere delle seguenti opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto che sarà autorizzato dalla Amministrazione Comunale ovvero:

- Svincolo di accesso dalla S.P. n° 83;
- allaccio alla fognatura comunale di Via Vittorio Veneto;

e sono stati già eseguiti:

- allaccio alla rete acquedotto
- allaccio alla rete elettrica
- allaccio alla rete gas metano
- allaccio alla rete telefonica

#### **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: TEMPI DI ESECUZIONE**

Ditta lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui al precedente art. 6 entro 6 mesi (sei mesi) dalla data di stipula della presente Convenzione debitamente registrata e trascritta.

Tali opere verranno realizzate previo Rilascio di P.d.C. e completate entro un anno dal rilascio.

#### **ART. 9 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI: TEMPI DI ESECUZIONE**

La Ditta lottizzante si impegna ad eseguire i lavori di allaccio secondo quanto descritto negli art. 7 e 8. All'atto dell'edificazione dei restanti lotti sarà onere dei lottizzanti provvedere all'allaccio ai pubblici sottoservizi.

#### **ART. 10 - COLLAUDO**

Il Comune, su richiesta della Ditta lottizzante, sottopone con tempestività al collaudo, anche parzialmente, le opere di cui ai precedenti art. 6 e 7, prima di passarle al Demanio Comunale,

tutto ciò entro 90 gg dalla richiesta e comunque non avrà luogo prima che siano trascorsi almeno 60 gg dalla ultimazione dei lavori.

Tutte le spese di collaudo sono a carico della Ditta lottizzante. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri nominati: il primo dalla Ditta lottizzante; il secondo dal Comune; il terzo in accordo tra le parti o in caso di mancato accordo dal Presidente del Tribunale di Cremona.

La Ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni ed a completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine tecnico stabilito dal collaudatore.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta lottizzante, il Sindaco provvederà d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima, come riportato al precedente art. 8.

#### **ART. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE**

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di lottizzazione di cui agli art. 6 e 7 e comunque fino alla consegna di cui al successivo art. 14, tutti i lavori di manutenzione e gestione inerenti all'attuazione e l'uso della lottizzazione, sono a carico della Ditta lottizzante. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni previste negli ultimi due commi del precedente art. 10.

#### **ART. 12 - TERMINI PER COSTRUIRE**

Il Responsabile dell'Area Tecnica rilascerà i singoli permessi di costruire nel rispetto delle leggi vigenti e da quanto previsto dal piano di lottizzazione. Poiché il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che verranno eseguite, al netto di spese tecniche ed oneri accessori, ammonta a euro 131.245,79 (IVA esclusa) così come risulta dalla documentazione allegata al piano attuativo, e tale valore è superiore alla somma dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria attualmente dovuti per la nuova edificazione, complessivamente ammontanti, secondo le previsioni planivolumetriche del piano, ad euro 60.375,00, si dà atto che non verrà versata dal soggetto attuatore, in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi, alcuna differenza del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ART. 13 - VIGILANZA**

Il Sindaco si riserva di vigilare tramite l'Ufficio Tecnico Comunale sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la corrispondenza con il progetto allegato alla presente ed agli specifici permessi di costruire appositamente rilasciati. Qualora venissero riscontrate

delle difformità, il Sindaco diffiderà la Ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini tecnici che riterrà più opportuni, non rispettando i quali provvederà d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima.

#### **ART. 14 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

La Ditta lottizzante si impegna a trasferire al Comune le aree di cui gli art. 3 e 4 a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale ed a consegnare le opere di cui all'art. 7 e 8 dopo l'avvenuto collaudo con esito favorevole entro un anno dalla scadenza dei termini di cui all'art. 8 della presente convenzione. L'utilizzo di tali aree ed opere sarà deciso dall'Amministrazione Comunale in coerenza con i piani urbanistici esistenti e futuri, ed in accordo con le disposizioni regolamentari.

#### **ART. 15 - CAUZIONE**

La Ditta lottizzante costituisce quale garanzia finanziaria, per l'adempimento derivante dagli obblighi della presente convenzione, fidejussione fino all'ammontare di € 131.245,79 (diconsi Euro centotrentunomiladuecentoquarantacinqu/79) pari al 100% del computo preventivo di spese (ALLEGATO C) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi. Tale cauzione sarà parzialmente ridotta, in corso d'opera, man mano che si dà corso alla esecuzione parziale, previa richiesta del lottizzante nonché verifica ed assenso da parte dell'Ufficio Tecnico. Nel caso che al termine fissato le opere stesse non risultassero sostanzialmente completate, sarà facoltà della Amministrazione Comunale chiedere l'adeguamento della Cauzione in misura pari all'intervento incrementato del costo delle costruzioni per quanto non completato e comunque svincolate dopo l'avvenuto Collaudo.

#### **ART. 16 REGIME FISCALE**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, e agli atti necessari per definire la cessione al Comune delle aree destinate all'uso pubblico, sono a carico della Ditta lottizzante con possibilità di richiesta di ogni beneficio di legge, ad oggi vigente, applicabile alla presente convenzione.

#### **ART. 17 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**

La Ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**ART.18 CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in relazione alla interpretazione, esecuzione e risoluzione della presente Convenzione sarà competente in via esclusiva il Foro di CREMONA.

Per il Comune di Grontardo

Per la Ditta lottizzante

.....

.....

Letto, confermato e sottoscritto, li .....