

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO "Ambito E Via Chiusure"

L'anno duemila_____, addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, si è costituita la società:

- xxxxxxxxxxxxxxxx., con sede in Sale Marasino (BS), xxxxxxxx, cap 25057, telefono xxxxxxxxxxxx, pec xxxxxxxxxxxxxxxx, iscritta nel Registro delle imprese di Brescia xxxxxxxxxxxxxxxx, in persona del socio amministratore e legale rappresentante xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di titolare della proprietà dell'area situata nel Comune di Sale Marasino (BS), individuata al Foglio 9, mappale n.1052 del Catasto Terreni; soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente», da una parte;
- e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ pro tempore del Comune di Sale Marasino (BS), 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 _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte.

PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili citati, nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 17 Luglio 2020, ricadono per una superficie territoriale di mq 4960, all'interno dell'Ambito di Possibile trasformazione E, del Documento di Piano del vigente PGT, **con destinazione residenziale avente** una SLP ammissibile da 0,25 a 0,30 mq/mq;
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), prevede l'attuazione dei contenuti del Documento di Piano attraverso l'approvazione di Piano Attuativo come previsto dall'art. 8 della L.R. 12/2005;
- d) che sull'area grava il vincolo paesaggistico delle bellezze d'insieme per il quale è stata acquisito il parere relativo all'autorizzazione paesaggistica in data **11/06/2025 prot. 0005611** e che non sussistono motivazioni che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- a) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo denominato "Ambito E Via

Chiusure”, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ____ del _____;

- b) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- c) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni / sono pervenute le seguenti osservazioni:

i) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

l) la nota prot. ____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

n) il D.L.gs. 36/2023;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 17, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 20.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il proponente si obbliga in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al

verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro 6 mesi dalla data di approvazione del piano attuativo;
2. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica;
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.
4. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria, con esclusione del tappetino di usura.
5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine il proponente deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le segnalazioni certificate di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire entro 6 mesi dall'avvenuto collaudo del piano attuativo disciplinato all'art. 17.
7. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 7, comma 1, e di seguito descritte:
 - A.1. ampliamento strada veicolare;
 - B.1. parcheggi;
 - C.1. fognature per acque nere e acque meteoriche;
 - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - E.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni dei gestori dei servizi pubblici a rete;
 - b) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere C.1., D.1 e E.1, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 8, comma 4, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui al comma 3 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del proponente.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione di cui al comma 1, il proponente avendo i requisiti per poterle eseguire direttamente, provvederà alla loro esecuzione, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il proponente provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

ART. 6 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del proponente a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) passaggi carrabili, ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 7 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione primaria verranno eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dallo stesso proponente e a spese di quest'ultimo.
2. Prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005.
3. La progettazione delle 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 D.Lgs. 36/2023, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico del proponente; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 5. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 1 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
4. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 8 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal proponente, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 7, comma 1.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del proponente.
4. Fanno eccezione 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 D.Lgs. 36/2023. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del

proponente; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 5.

ART. 9 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici minime che competono al piano attuativo, definite dall'articolo 21 delle NTA del Piano delle Regole e dall'articolo 11.1 delle NTA del Piano dei Servizi, sono calcolate nel seguente modo:

- Superficie territoriale Zona (St) = 4'960 mq
- Indice territoriale di Zona (It) = 0,30 mq/mq
- Superficie lorda di pavimento ammissibile (Slp) = mq 4'960 x 0,30 mq/mq = 1'488,00 mq
- Superficie lorda di pavimento totale progetto (SlpTOT) = 1'485,00 mq
- Abitanti teorici (ab) = (SlpTOT) 1'485/ 33,33 mq/ab = 44,55 ab
- Standard minimo totale per abitante = 26,50 mq/ab
- Standard minimo a parcheggio per abitante = 8 mq/ab
- Standard minimo totale = (ab) x 26,50 mq/ab = **1180,57 mq**
- Standard minimo a parcheggio = (ab) x 8 mq/ab = 356,40 mq

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1 per una superficie totale di mq 361,52 per parcheggio pubblico e una superficie totale di mq 204,78 per la realizzazione dell'allargamento di via Chiusure come indicato nel piano dei servizi.

ART. 10 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 9 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo non sono tutte reperite all'interno del piano attuativo, si richiede quindi la monetizzazione di mq 614,27 di superficie a standard.
2. L'importo determinato con Del. G.C. del al fine della determinazione del valore della superficie da monetizzare equivale a 140,50 €/mq pertanto:

$$\text{Mq } 614,27 * \text{€ } 140,50 = \text{€ } 86.305$$

Tale importo dovrà essere versato all'atto della stipula della presente convenzione

ART. 11 - ONERE SECONDARIO DI QUALITA'

1. L'art. 11.4 delle NTA del Piano dei Servizi prevede il versamento degli oneri secondari di qualità calcolati nel seguente modo, in applicazione della Delibera di Giunta comunale n. 79 del 29.08.2024:

$$\text{SLP Zona} = 1'485 \text{ mq} \times 180 \text{ €/mq} \times 50\% \text{ (zona interna al TUC)} = 133.650,00 \text{ €}$$

2. A fronte del contributo per oneri secondari di qualità di cui al comma 1) del presente articolo, determinati secondo i disposti dell'art. 11.4 delle NTA del Piano dei Servizi in applicazione della Delibera di Giunta comunale n. 79 del 29.08.2024 ed ai sensi dell'art. 37 c. 4, delle NTA del PdR e dell'art. 18 delle NTA PdS, che prevede la possibilità di destinare i proventi in altri ambiti del territorio comunale, il soggetto attuatore si obbliga a realizzare opere pubbliche di urbanizzazione fino alla concorrenza dell'importo dovuto.

- a. L'individuazione delle opere sarà definita dall'Amministrazione Comunale entro un anno dalla stipula della presente convenzione; il computo delle opere da eseguire verrà determinato sulla base del prezzario Regione Lombardia per le opere pubbliche vigente.
 - b. **A garanzia di tale obbligo, il proponente presta contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (centopercento) di tale valore (133.650).**
- 3 **Qualora entro un anno dalla stipula della presente convenzione l'Amministrazione Comunale non avesse individuato le opere di urbanizzazione che il soggetto proponente dovrà realizzare ai sensi del comma precedente, il soggetto proponente dovrà versare l'importo corrispondente alla quota di contributo per oneri secondari di qualità.**

ART. 12 – INVARIANZA DEL VALORE ECOLOGICO

1. La trasformazione dell'area non comporta una perdita ecologica in quanto vengono realizzate le opere a verde ambientale e di mitigazione a compensazione della perdita ecologica, attraverso il recupero delle piante presenti sul lotto;
2. **Ai sensi dell'art. 37 c. 4, delle NTA del PdR e dell'art. 18 delle NTA PdS, si applica la destinazione dei proventi in altri ambiti del territorio comunale, considerando la centralità dell'intervento in area già urbanizzata dove la REC non troverebbe alcuno sbocco per cui l'intervento naturalistico di compensazione della perdita ecologica considerata l'elevata naturalità che si mantiene nelle zone di mitigazione all'interno dell'ambito, non comporta scomputo degli oneri secondari di qualità**

ART. 13 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 ammonta ad euro 207'232,70 (euro duecentosetteemiladuecentotrentadue/70) escluso IVA, come risulta dal computo metrico estimativo facente parte del piano attuativo.
2. **A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 150% (centocinquanta per cento) di quello previsto al comma 1, mediante polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro **310.849,05** con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.**
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del proponente, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 17, comma 3.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del proponente, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 5 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è 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 è obbligato in solido sia con sé stesso che con i suoi 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.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale e adempimento, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
7. La garanzia si estingue per il 100 % (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 17, comma 2.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il proponente può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le segnalazioni di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle segnalazioni certificate di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:
 - a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro il _____, che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
 - b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).
3. Verificato che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria pari a:
 - oneri di urbanizzazione primaria = $1485 \text{ mq (Slp)} \times 3 \text{ m (h)} \times 2,27 \text{ €/mc} = 10'112,85 \text{ €}$
 - oneri di urbanizzazione secondaria = $1485 \text{ mq (Slp)} \times 3 \text{ m (h)} \times 3,18 \text{ €/mc} = 14'166,90 \text{ €}$
 - costo di costruzionerisultano inferiori al costo delle opere di urbanizzazione realizzate, per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 5, il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 8.
4. **Il Proponente richiederà Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) alternativa al PdC separatamente per le opere di urbanizzazione e per gli interventi edilizi privati**

5. Le previsioni relative alla forma, le dimensioni e la giacitura degli edifici, nonché la posizione delle autorimesse, dei locali interrati e l'andamento dei vialetti pedonali privati riportate nelle tavole e negli allegati del piano attuativo, sono da intendersi puramente indicativi, pertanto in sede di richiesta dei titoli edilizi abilitativi potrà essere richiesto un progetto edilizio differente ma che rispetti i seguenti parametri urbanistici complessivi di Piano Attuativo:

- Superficie Lorda di Pavimento Tot (SlpTot) = 1'485 mq
- Altezza Massima Fabbricati (Hmax) = due piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato

Le variazioni dovranno comunque essere sottoposte a nuova autorizzazione Paesaggistica ancorché dovrà essere sottoposto ad approvazione dalla Giunta Comunale; il numero delle autorimesse dovrà essere di almeno due posti auto per unità immobiliare;

ART. 15 - VARIANTI

1. 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 planivolumetriche che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in **origine compatibili con la destinazione residenziale prevista dal piano ai sensi dell'art. 23 ter del DPR 380/2001**, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, prima della scadenza della presente convenzione.

ART. 17 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del proponente che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del proponente o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, 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 al comma 2.
4. **In sede di collaudo sarà oggetto di valutazione lo stato dei luoghi delle vie di accesso nel raggio di azione del PA di 50 m., qualora vi siano degli ammaloramenti provocati dal cantiere del Pano Attuativo, l'amministrazione Comunale si riserva di trattenere la fideiussione in funzione del ripristino degli eventuali danni verificatisi durante i lavori di attuazione del Piano Attuativo**

ART. 18 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nel planivolumetrico del piano attuativo (Tav. n. 6), come segue:

a. Allargamento via chiusure.....	204,78 mq
b. Parcheggio pubblico.....	361,52 mq

Le superfici sopraelencate sono indicative e saranno meglio definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. Il proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico del proponente fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 17, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal proponente o dal suo avente causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal proponente; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 13.

ART. 20 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Brescia.

ART. 21 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

01a.RG Relazione generale
02a.DF Documentazione fotografica stato di fatto
03b_EG Inquadramento
04b_EG Planimetria generale di stato di fatto
05b_EG Sezioni di stato di fatto
06d_EG Planimetria generale di progetto
07b_EG Sezioni di progetto
08b_EG Planimetria generale di sovrapposizione
09b_EG Sezioni di sovrapposizione
10b_EG Urbanizzazioni - planimetria fognature
11b_EG Urbanizzazioni - planimetria acquedotto
12b_EG Urbanizzazioni - planimetria linea elettrica/telefonica
13b_EG Particolari costruttivi di progetto
14b_EG Computo metrico estimativo
15b _Schema Convenzione
16_EG Fotoinserimenti progetto
17_EG Sezioni ambientali
18_EG Progetto del verde

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati

materialmente alla convenzione.

ART. 22 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del proponente.

ART. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) 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.

Letto, confermato e sottoscritto, lì _____

Il Proponente

per il Comune