

BOZZA DI CONVENZIONE



COMUNE DI ISEO
Provincia di Brescia



Committente:

FONDAZIONE LILIANA e MICHELE BETTONI
via Caproni n.620, Pilzone d'Iseo (BS), C.F. 98051410177

Lavoro:

**PROGETTO PIANO ATTUATIVO DELL'AMBITO DI POSSIBILE
TRASFORMAZIONE DENOMINATO COMPARTO "G" a DESTI-
NAZIONE RESIDENZIALE in Via Fenice - fraz. Pilzone - ISEO**

Titolo:

**BOZZA DI CONVENZIONE
URBANISTICA**

geom. fulvio gatti

25049 - ISEO - Bs - Via Roma n° 12/2
Tel. 030/980623 - geom.fuviogatti@libero.it
pec: fulvio.gatti@geopec.it

collab.:

arch. ivan armanelli

25030 - ERBUSCO - Bs - Via S.Giorgio 5
Tel. 3484610204 - ivan.armanelli@libero.it
pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

collab.:

**arch. alessandro
martinelli**

Brescia - via Tiziano Terzani, 14
Tel. 3394205311
pec: alessandro.martinelli@archiworldpec.it

Data maggio 2019 agg. settembre 2020
agg. gennaio 2021

Scala

ALLEGATO:

E *

BOZZA DI CONVENZIONE

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE G

Articoli 12 - 14 legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.e.i.

Adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. __ del __/__/__

Approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. __ del __/__/__

L'anno duemila_____, addì _____ del mese di _____ (____/____/20____),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
(ovvero)

competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti:

-Il _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ residente in _____ via _____ in qualità di _____ della _____ con sede in _____, via _____ iscritta _____, codice fiscale e partita IVA _____ proprietaria delle parti di superficie territoriale interessata dal Piano Attuativo, individuata al NCT foglio 3 mappali **204-206-209-405-487**.

Di seguito denominata **"attuatore privato"**.

-Il Comune di Iseo (BS) P.iva _____ qui rappresentato dal Responsabile del Settore Tecnico _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ e residente a _____ via _____ di seguito **denominato "comune"**.

PREMESSO

che i sopraindicati intervenuti proprietari attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree e degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

BOZZA DI CONVENZIONE

VISTI

- A) La proposta di Piano Attuativo presentato ai sensi dell' art. 14 della l.r. 12/2005, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ____ del __/__/____;
- B) La deliberazione di Giunta Comunale n. __ in data __/__/____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;
- C) La deliberazione della Giunta Comunale n. __ in data __/__/____, esecutiva, con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le proposte tecniche e modalità di recepimento di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri ed è stato definitivamente approvato il Piano attuativo;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Gli attuatori privati si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Gli attuatori privati sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree o degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dagli attuatori privati 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.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dagli attuatori privati non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché

BOZZA DI CONVENZIONE

all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E CESSIONE DELLE AREE PER PUBBLICHE DOTAZIONI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione.

2. L'attuazione delle previsioni insediative coerentemente con i contenuti dell'ambito di trasformazione nonché del Piano Attuativo approvato dovrà avvenire entro **10 anni** dalla stipula della presente.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di **10 anni**.

4. Tutte le opere di urbanizzazione funzionali al comparto dell'ambito di trasformazione devono essere iniziate prima o contemporaneamente il rilascio di qualsiasi atto di assenso (crf. inizio lavori) relativo agli interventi edilizi privati previsti, o comunque dovrà esserne dimostrata e garantita la funzionalità delle opere di urbanizzazione al servizio dei singoli lotti.

5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici privati serviti dalle opere stesse.

6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, dimensionate e indicate nel successivo art.9, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 15. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dagli attuatori privati è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune. Un successivo atto d'identificazione catastale formalizzerà le particelle interessate, oggi individuate solo sugli elaborati dell'ambito di trasformazione.

7. Decorso infruttuosamente il periodo di 6 mesi dall'invito formale di stipula della presente convenzione i termini previsti al comma 1, 2 e 3 decorreranno a fare data della delibera di approvazione definitiva del PA.

BOZZA DI CONVENZIONE

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo dell'ambito di trasformazione. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al Dlgs 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i.

2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni al fine del rilascio dei titoli abilitativi di cui al DPR 380/2001 e s.m.i. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dagli attuatori privati, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto dei disposti di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata agli attuatori privati, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese degli attuatori privati.

ART. 5 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dagli attuatori privati (soggetti attuatori), a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4 e secondo le modalità del Dlgs. n. 50 del 2016 e s.m.e i.

Le opere così realizzate verranno acquisite dal comune, previo collaudo. L'obbligazione assunta con la presente convenzione circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria si intende pertanto assolta mediante l'acquisizione al patrimonio comunale di dette opere indipendentemente dall'esborso economico del soggetto attuatore per la loro realizzazione.

2. 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, di cui al Dlgs. n. 50 del 2016 e s.m.e i.. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'attuatore privato.

BOZZA DI CONVENZIONE

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Gli attuatori privati assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, e di seguito descritte:

- viabilità carraia di accesso al comparto e all'edificato esistente posto in lato nord
- sistemazione percorsi pedonali lungo la SPBS510 e nuovi lungo la viabilità di accesso;
- realizzazione di spazi di sosta e di parcheggio pubblico lungo la SPBS510 e di una relativa corsia di manovra protetta da cordoli spartitraffico;
- realizzazione di un parcheggio privato asservito all'uso pubblico;
- fognature per acque nere;
- fognature per acque bianche;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- idranti antincendio stradale nel numero necessario;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati;
- eventuale cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità in Kw specificata nell' esecutivo nella misura necessaria;
- rete telefonica fissa;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica;
- eventuale spostamento delle reti esistenti e linee aeree incompatibili con la potenzialità edificatoria.
- quant'altro non espressamente indicato ma contenuto nel computo metrico estimativo e/o negli elaborati progettuali.

2. Il dovuto in termini di oneri di urbanizzazione primaria è assolto dal valore delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1. L'allegato I in calce alla presente convenzione dettaglia il quadro urbanistico ed economico riassuntivo dell'intervento con evidenziazione delle quote economiche oggetto di scomputo.

3. 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.

BOZZA DI CONVENZIONE

4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

5. Tutte 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 al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

6. Gli attuatori privati assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico;
- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

ART. 6bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non è prevista in capo all'attuatore la relazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6ter - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI QUALITA'.

1. In applicazione a quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente per il comparto "G" è prevista la corresponsione di oneri secondari di qualità stabiliti in € 140/mq di slp (escluse eventuali riduzioni del 30% o 50% in funzione al raggiungimento di specifiche classi energetiche). Le quote economiche afferenti agli oneri secondari di qualità saranno versate nelle casse comunali in sede di ritiro delle concessioni edilizie dei singoli immobili residenziali.

BOZZA DI CONVENZIONE

ART. 6quater – STANDARD URBANISTICI E AREE IN CESSIONE O ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO.

1. Per quanto attiene al soddisfacimento del fabbisogno di standard il Piano Attuativo ne prevede l'assolvimento mediante la realizzazione e cessione di una quota del dovuto in termini complessivi, di cui al successivo art. 6 quinquies.

Gli Standard pubblici che verranno realizzati sono: per parcheggio asservito all'uso pubblico (identificato con la sigla P2 nella tavola 6ter allegata al PA pari a mq 133,48); una porzione di parcheggio pubblico realizzato su area privata (identificato con la sigla P3 nella tavola 6ter allegata al PA pari a mq 37,56); una porzione di verde pubblico realizzato su area privata (identificato con la sigla V1 nella tavola 6ter allegata al PA pari a mq 20,42), il tutto per un totale di mq. 191,46

2. Per quanto attiene la cessione delle opere di urbanizzazione non qualificate come standard di cui sopra il Piano Attuativo prevede:

- Opere di urbanizzazione primaria per viabilità realizzata su area privata (identificate con la sigla S1 nella tav. 6ter allegata al PA) quantificate in mq 151,66;
- Opere di urbanizzazione primaria per marciapiedi realizzati su area privata (identificate con la sigla M1 nella tav. 6ter allegata al PA) quantificate in mq 106,35;
- Opere di urbanizzazione primaria per viabilità realizzata su area privata ma esterna al comparto (identificate con la sigla S4 nella tav. 6ter allegata al PA) quantificate in mq 38,70.

ART. 6quinquies – MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI
Necessità di dotazioni ordinarie:

DESTINAZIONI E PESI INSEDIATIVI PROPOSTI DAL PA

F	Slp - di progetto	800,00 mq
F1	Standard pubblici realizzati - su aree private e su aree ad uso pubblico (rif. P2-P3-V1 in tav 6)	191,46 mq

DOTAZIONI NECESSARIE

G=F/37	Abitanti teorici	21,62 ab
G1	Necessità di aree a standard	35,00 mq/ab

BOZZA DI CONVENZIONE

I2=G*9	Standard minimi per parcheggi 9 mq/ab	194,59 Mq
I=g*g1	Necessità di standard complessivi	756,76 mq

VERIFICA DEL SODDISFACIMENTO DELLE DOTAZIONI

N1	Standard realizzati per parcheggio su area privata asservito all'uso pubblico (P2)	133,48 mq
N2	Standard realizzati per parcheggio pubblico su area privata (P3)	37,56 mq
N3	Standard realizzati per verde pubblico su area privata (V1)	20,42 mq
N4	Standard realizzati per parcheggio su area già pubblica (P1)	32,53 mq
N5	Standard realizzati per verde pubblico su area già pubblica (V2)	5,43 mq
N6=(I-N1-N2-N3)	Standard da monetizzare	565,30 mq
U3	Prezzo minimo monetizzazione	35,12 €/mq
U4	Prezzo massimo monetizzazione	46,48 €/mq
U5	Costo monetizzazioni = $U4 - ((F1/I) * (U4 - U3))$	43,61 €/mq
V4=N6*U5	Dovuto per monetizzazioni	€ 24652,73

Il Soggetto attuatore versa nelle casse comunali del Comune di Iseo l'importo di **€ 24.652,73** afferente la quota economica di monetizzazione degli standard in sede di stipula della presente convenzione.

ART. 6sexies – REALIZZAZIONE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA EXTRACOMPARTO

1. Il soggetto attuatore si farà carico delle opere di urbanizzazione primaria extracomparto da destinare prevalentemente a porzioni di viabilità così come identificate con le sigle S3 e S4 nella tav. 6ter allegata al PA) quantificate in mq 215,35.

2. Gli importi preventivati delle opere complessive nel PA da eseguirsi a cura e spese degli attuatori privati e dei relativi oneri accessori sono quotati al successivo art. 10 e garantiti con polizza finanziaria.

3. L'Amministrazione comunale si impegna fin da ora a mettere a disposizione le aree interessate dalle suddette opere al fine dell'esecuzione dei lavori.

BOZZA DI CONVENZIONE

ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Tali opere sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione, gli attuatori privati provvedono tempestivamente, e comunque entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, 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. Gli attuatori privati provvedono 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.

5. Restano in ogni caso a carico degli attuatori privati, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi attuatori privati ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive degli attuatori privati a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- b) posti macchina interni ai lotti ai sensi delle vigenti disposizioni;
- c) verde privato permeabile in genere, interno ai singoli lotti ai sensi delle vigenti disposizioni;

BOZZA DI CONVENZIONE

- 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 agli edifici e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 – PREVISIONI INSEDIATIVE

1. Per quanto riguarda le previsioni d'insediamento è opportuno richiamare i seguenti dati:

INDICI E PARAMETRI

C	St - comparto	2.620,00	mq
	St1 - comparto + comparto paesistico	6.930,00	mq
E	Slp - massima realizzabile da concertare con A.C.	1.386,00	mq
E1	Slp - assegnata	1.040,00	mq

DESTINAZIONI E PESI INSEDIATIVI PROPOSTI DAL PA

F	Slp - di progetto	800,00	mq
F1	Standard pubblici realizzati – su aree private e su aree ad uso pubblico (rif. P2-P3-V1 tav 6)	191,46	mq
	Altezza dei fabbricati	n.2+sottotetto	max 9 m da 0.00 di progetto

DOTAZIONI NECESSARIE

G=F/37	Abitanti teorici	21,62	ab	(art. 12 NTA PdS)
G1	Necessità di aree a standard	35,00	mq/ab	(art. 12 NTA PdS)
I2=G*9	Standard minimi per parcheggi 9 mq/ab	194,59	mq	(rif. Scheda comparto AT-G)
I=g*g1	Necessità di standard complessivi	756,76	mq	(rif. Scheda comparto AT-G)
L=(F*3)/10	Necessità di parch. Pertinenz. Comp. Privato	240,00	mq	(rif. L 122/1990)
M	Necessità di verde profondo (calcolato al 30% su SF di 2375,12 mq)	712,54	mq	(rif. Regolamento igiene)

BOZZA DI CONVENZIONE

2. Eventuali cambi d'uso rispetto a quanto già approvato, e contenuto nel presente PA, entro gli indici e parametri definiti dalle schede dell'ambito di trasformazione, potranno essere assentiti mediante Permesso per Costruire Convenzionato e previo conguaglio della monetizzazione dei nuovi standard indotti generatisi a seguito dell'incremento del peso insediativo.

ART. 9 bis - TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. I diritti edificatori di cui al precedente art. 9 potranno essere trasferiti tra i vari lotti costituenti il Piano Attuativo oggetto della presente convenzione.

ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese degli attuatori privati e dei relativi oneri accessori ammonta a euro 78648,89 (eurosettantottomilaseicentoquarantotto/89) per le opere d'urbanizzazione primaria.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, gli attuatori privati prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% più iva al 10% e più spese di progettazione e collaudi finora stabilite nel 12% del valore delle opere a computo, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ . Per euro _____ per l'attuazione delle opere d'urbanizzazione primaria .

3. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta degli attuatori privati, 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.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta degli attuatori privati, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva 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. In ogni caso gli attuatori privati sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a

BOZZA DI CONVENZIONE

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 urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura degli attuatori privati, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il 100% del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole.

8. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione gli attuatori privati possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire 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 e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

BOZZA DI CONVENZIONE

3. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 2, nonché secondo quanto disciplinato ai precedenti art. 6 e 6bis, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 11bis - DISTANZE DAI CONFNI

1. All'interno del PA è consentita la realizzazione dei manufatti edilizi anche a distanza inferiore a metri 5 dai confini interni e dai confini con le aree destinate alla cessione. Dovranno comunque essere garantite le distanze minime dai confini esterni al perimetro del PA secondo quanto stabilito dalle norme dello strumento urbanistico vigente alla data della presente convenzione.

Per quanto concerne la distanza tra pareti finestrate e confini valgono i disposti di cui alle NTA del PA approvato.

ART. 12 - 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 planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici comunque in coerenza con le norme di attuazione del piano attuativo che non ne diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, **alle norme di attuazione del PA** e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- c) la modifica rispetto all'attuale sagoma planivolumetrica degli edifici previsti all'interno dei limiti delle previsioni insediative contemplate;
- d) l'aumento della superficie di utilizzazione fondiaria per l'insediamento entro i limiti dalle norme del PGT nonché del Piano attuativo a condizione che il nuovo peso insediativo non determini riduzione della dotazione di standard prevista dal PA. Resta comunque fatta salva fin da ora la possibilità di monetizzazione degli standard afferenti l'incremento di peso insediativo.

BOZZA DI CONVENZIONE

3. Le varianti di cui al comma 1 e 2, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune, o mediante esplicito permesso per costruire.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione.

ART. 13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia 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. E' 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. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o titolo edilizio.

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 degli attuatori privati, 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.

ART. 14 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria e ogni altro adempimento costruttivo, gli attuatori privati presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate in corso d'opera a cura del Comune e a spese degli attuatori privati che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune entro i trenta giorni successivi

BOZZA DI CONVENZIONE

alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4 della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti.

4. 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 degli attuatori privati ovvero 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.

Il titolo di agibilità per i fabbricati previsti sui lotti potrà essere certificato anche alla presentazione di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione funzionali al lotto stesso.

ART. 15 - CESSIONE GRATUITA O ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione, sono cedute in forma gratuita al Comune o asservite all'uso pubblico direttamente sin d'ora con la firma della convenzione con riserva successiva all'identificazione catastale con frazionamento con spese a carico dell'attuatore privato.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nelle planimetrie allegata alla delibera di giunta comunale n. __ del __/__/____.

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.

BOZZA DI CONVENZIONE

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che gli attuatori privati possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. Gli attuatori privati si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinante 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 assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, siano in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, con una tolleranza del 2%, gli attuatori privati sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, gli attuatori privati procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

7. Gli attuatori privati, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentate del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 16 - 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 degli attuatori privati sino all'approvazione del collaudo finale. Qualora sia il comune a richiedere il collaudo parziale la manutenzione è trasferita a quest'ultimo.

2. 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 di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo; ferma restando ogni

BOZZA DI CONVENZIONE

altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 10.

ART. 17 - 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 degli attuatori privati.

ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Gli attuatori privati rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Gli attuatori privati autorizzano 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 nonché del Piano Attuativo approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. __ del __/__/____

ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di recupero è composto da:

- Richiesta di approvazione del Piano attuativo;
- ALLEGATO A* - RELAZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO B - DIMOSTRAZIONE DELLA PROPRIETA'
- ALLEGATO C* - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ALLEGATO D* - RELAZIONE PAESAGGISTICA E ANALISI PIANO PAESISTICO DI CONTESTO
- ALLEGATO E** - BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO F** - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- ALLEGATO G - RELAZIONE GEOLOGICA
- ALLEGATO H - INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE
- ALLEGATO I - VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO
- ALLEGATO L - ATTESTAZIONE NON SUSSISTENZA VINCOLI FINANZIARI AGRICOLI
- ALLEGATO M - ATTESTAZIONE NON INTERFERIMENTO AREE BOSCHIVE
- ALLEGATO N - RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

BOZZA DI CONVENZIONE

- TAVOLA 1 - INQUADRAMENTO GENERALE
- TAVOLA 2 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- TAVOLA 3 - RILIEVO PLANIALTIMETRICO
- TAVOLA 4 - SEZIONI DI RILIEVO
- TAVOLA 5 - SEZIONI DI RILIEVO E PROSPETTO DA VIA FENICE
- TAVOLA 6ter ** - PLANIVOLUM. GENERALE E VERIFICHE PARAMETRI URBANISTICI
- TAVOLA 7ter * - SEZIONI DI PROGETTO
- TAVOLA 8ter * - VISTE PROSPETTICHE E FOTOINSERIMENTO
- TAVOLA 9ter * - RETI FOGNARIE
- TAVOLA 10ter * - RETI TELEFONO, ENEL E PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAVOLA 11ter * - RETI METANO, ACQUEDOTTO E OPERE PROTEZIONE RISCHIO CADUTA MASSI
- TAVOLA 12 ter * - PARTICOLARI COSTRUTTIVI E SEZIONE TIPO
- TAVOLA 13 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- TAVOLA A * - PLANIMETRIA ZONA PARCHEGGI IN FREGIO ALLA S.P. BS510 - ESISTENTE, PROPOSTA E DI CONFRONTO
- TAVOLA B * - SEZIONI E FOTOGRAFIE ZONA PARCHEGGI IN FREGIO ALL S.P. BS510
- TAVOLA C - PROSPETTO DA VIA FENICE PROPOSTO

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e l'attuatore, 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.

Gli attuatori privati

Per il Comune

Il Segretario Rogante

BOZZA DI CONVENZIONE

Allegato I alla Convenzione
Quadro urbanistico ed economico degli interventi

TABELLA DI SINTESI INTERVENTO

INDICI E PARAMETRI

C	St - comparto	2.620,00	mq
	St1 - comparto + comparto paesistico	6.930,00	mq
E	Slp - massima realizzabile da concertare con A.C.	1.386,00	mq
E1	Slp - assegnata	1.040,00	mq

DESTINAZIONI E PESI INSEDIATIVI PROPOSTI DAL PA

F	Slp - di progetto	800,00	mq
F1	Standard pubblici realizzati - su aree private e su aree ad uso pubblico (rif. P2-P3-V1 in tav 6)	191,46	mq
	Altezza dei fabbricati	n.2+sottotetto	max 9 m da 0.00 di progetto

DOTAZIONI NECESSARIE

G=F/37	Abitanti teorici	21,62	ab	(art. 12 NTA PdS)
G1	Necessità di aree a standard	35,00	mq/ab	(art. 12 NTA PdS)
I2=G*9	Standard minimi per parcheggi 9 mq/ab	194,59	mq	(rif. Scheda comparto AT-G)
I=g*g1	Necessità di standard complessivi	756,76	mq	(rif. Scheda comparto AT-G)
L=(F*3)/10	Necessità di parch. Pertinenz. Comp. Privato	240,00	mq	(rif. L 122/1990)
M	Necessità di verde profondo (calcolato al 30% su SF di 2375,12 mq)	712,54	mq	(rif. Regolamento igiene)

VERIFICA DEL SODDISFACIMENTO DELLE DOTAZIONI

N	Standard realizzati per parcheggio asservito all'uso pubblico	133,48	mq	< I
N2	Standard realizzati per parcheggio pubblico su area privata (P3)	37,56	mq	
N3	Standard realizzati per verde pubblico su area privata(V1)	20,42	mq	
N4	Standard realizzati per parcheggio su area già pubblica (P1)	32,53	mq	

BOZZA DI CONVENZIONE

N5	Standard realizzati per verde pubblico su area già pubblica (V2)	5,43 mq	
N6=(I-N1-N2-N3)	Standard da monetizzare	565,30 mq	
O1	Parcheggi pertinenziali comp. residenziale (assolti internamente ai lotti fondiari)		da verificare in sede di rilascio dei titoli edilizi
P1	Verde profondo (assolto internamente ai lotti fondiari)		da verificare in sede di rilascio dei titoli edilizi

ALTRE DOTAZIONI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL COMPARTO

Q	Viabilità di progetto	284,50 mq	
R	Marciapiede di progetto interno al comparto (M1)	106,35 mq	

ALTRE DOTAZIONI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE AL COMPARTO

S	Viabilità di progetto esterna al comparto	215,35 mq	
---	---	-----------	--

QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO

R=F*3	Volume di progetto	2.400,00 mc	
U1	OOUU 1 residenziale	2,79 €/mq	
U2	OOUU 2 residenziale	0,00 €/mq	
U3	Prezzo minimo monetizzazione	35,12 €/mq	
U4	Prezzo massimo monetizzazione	46,48 €/mq	
U5	Costo monetizzazioni = U4-((F1/I)*(U4-U3))	43,61 €/mq	
V1=R*U1	Dovuto per OOUU 1	€ 6.696,00	assolti con opere
V2=F1*U2	Dovuto per OOUU 2	€ 0,00	non dovuti
	Dovuto per il costo di costruzione (stima)	€ 32.880,00	da versare in sede di rilascio del PCC
V4=N2*U5	Dovuto per monetizzazioni	€ 24.652,73	da versare in sede di Cpnvenzionamento
	Dovuto per fondo aree verdi	€ 1.978,80	da corrispondere in sede di rilascio del PCC
Z	Oneri secondari di Qualità (con di riduzione crf nota1)	140,00 €/mq di slp	
Z1=Z-F	Dovuto per oneri secondari di qualità (stima)	€ 112.000,00	da versare in sede di rilascio del PCC

* nota1 Riduzione oneri di urbanizzazione

PER TUTTE LE DESTINAZIONI:

- per progetti che prevedano la realizzazione di edifici di classe energetica A+ , così come definiti ai sensi della D.G.R. 8745/2088 e s.m.i viene applicato una scomputo pari al 50% degli oneri di urbanizzazione;
- per progetti che prevedano la realizzazione di edifici di classe energetica A , così come definiti ai sensi della D.G.R. 8745/2088 e s.m.i viene applicato una scomputo pari al 30% degli oneri di urbanizzazione;F66

BOZZA DI CONVENZIONE