Regione Lombardia Provincia di Brescia

**COMUNE DI ISEO**

**PIANO ATTUATIVO**

**PER L’ATTUAZIONE DEL COMPARTO URBANISTICO DENOMINATO PA VIA SILVIO BONOMELLI**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. …….. in data ………………………

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. …….. in data ………………………

Repertorio N. Raccolta N.

CONVENZIONE URBANISTICA

interessante il Piano Attuativo di via Silvio Bonomelli, sito a Iseo in Via Silvio Bonomelli, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole vigente, in conformità all'arti- colo 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni ed in conformità al Piano di Governo del Territorio ed alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e successive modifiche ed integrazioni.

Il .

In , nel mio studio.

REPUBBLICA ITALIANA

 . .20

Avanti a me dottor , notaio in , con studio in Via n. , iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di ,

SONO PRESENTI

* il **Comune di Iseo**, con sede in Iseo (Bs), Piazza Garibaldi n. 10, Codice Fiscale 00451300172, in persona del Signor **……………………………..**, nato a ………………………….. il , in qualità di responsabile

dell’Area Tecnica pro tempore del Comune di Iseo (Bs), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi del D. Lgs. 18 agosto 2000 n.267 e successive modifiche ed integrazioni, allo scopo autorizzato con decreto del Sindaco n. in data ai sensi dello stesso D. Lgs. 267/2000 e suc- cessive modifiche ed integrazioni, nel seguito del presente atto denominato semplicemente “**Comune**”, da una parte;

e

* la Società **Rizzi Costruzioni S.r.l.**, Codice Fiscale e Partita Iva 00620020172 con sede a Brescia, Via Porcellaga n.15, nella persona del sig. **Rizzi Massimiliano**, Codice Fiscale RZZ MSM 66M27 G710T, nato a Pisogne (Bs) il 27 agosto 1966, residente a Iseo in Via Gorzoni n. 2, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società, domiciliata per la carica presso la sede sociale, a quanto infra autorizzato in forza di …………….

…………... in data , che in estratto autentico si allega a questo atto sotto la lettera "A"

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente “**Soggetto Attuatore**”, dall’altra parte. Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

# PREMESSO

1. che il sopraindicato intervenuto proprietario **Soggetto Attuatore** dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, ciascuno per le quote di propria competenza;
2. che più precisamente le aree interessate dalla presente convenzione sono attualmente identificate all'Agenzia del Territorio di Brescia come segue:
	* Foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Iseo:

- Mappale 272 – seminativo arborato - Classe 2 - Ha 73.36 - R.D. Euro 34,10 - R.A. Euro 20,84;

1. che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 7336 nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 in data 10 e 11 settembre 2012, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 7 in data 13 febbraio 2013, sono classificate nel Piano delle Regole come segue:

*- zona agricola di salvaguardia, inserito nel perimetro di Piano Attuativo normato nell’osservazione n. 216/3, di cui all’art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;*

con l’imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, qui denominato “Piano Attuativo di via Silvio Bonomelli”;

Con quanto dianzi dichiarato, la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del **Comune**, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001

n.380 e successive modifiche ed integrazioni.

1. che sull’area gravano i seguenti vincoli:

4.1) che parte dell’immobile per circa mq 800 in posizione ovest, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

4.2) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull’area non gravano altri vincoli di natura, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

1. che, allo scopo di dare fin d'ora piena attuazione al Piano Attuativo, le parti intendono procedere in questa sede alla cessione gratuita al **Comune** delle aree destinate a standard.

# VISTI

1. La domanda di approvazione del Piano Attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. in data ;
2. La deliberazione di Giunta Comunale n. in data , esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;

L'attestazione di avvenuti pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

*(ovvero, in presenza di osservazioni)*

in seguito ai quali sono pervenute n. osservazioni;

1. La deliberazione di Giunta comunale n. in data , esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo;

*(ovvero, in presenza di osservazioni)*

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo;

1. La nota n. di protocollo in data in data . . con la quale il **Comune** ha comunicato al **Soggetto Attuatore** l’avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
2. Il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni e la legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e successive modifiche ed integrazioni;

# SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE ART.1 – OBBLIGO GENERALE

1. Il **Soggetto Attuatore** si impegna 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**.

# ART.2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il **Soggetto Attuatore** è obbligato 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 **Soggetto Attuatore** con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del **Comune** e non saranno opponibili alle richieste di quest’ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal **Soggetto Attuatore** non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all’esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei con- fronti degli atti del **Comune** allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

# ART.3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione al **Soggetto Attuatore** dell’approvazione definitiva del Piano Attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 48 (quarantotto) mesi, ad eccezione del tappeto d’usura della viabilità che dovrà essere realizzato entro il termine massimo 72 (settantadue) mesi e comunque non oltre 6 (sei) dall’ultimazione della costruzione degli immobili.
3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli articoli 5 e 6 dovranno essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal Piano Attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso potrà essere rilasciato e nessuna segnalazione certificata di inizio attività potrà avere efficacia se non dopo l’inizio dell’esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell’intervento richiesto.
4. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi dovrà avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio potrà essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d’uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli articoli 5 e 6.
5. Entro il termine di 10 (dieci) anni il **Soggetto Attuatore** dovrà aver conseguito l’ottenimento dei permessi di costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire.
6. La cessione della proprietà o all’uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici (standard), in forma gratuita a favore del **Comune**, avverrà con successivo atto a seguito di frazionamento delle aree, entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo.

# ART.4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite direttamente dal **Soggetto Attuatore**, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della convenzione ed in conformità alle procedure previste dalle normative vigenti in materia di appalti.
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, ai sensi delle normative vigenti in materia. Tali opere saranno eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del **Soggetto Attuatore**; esse sono individuate e disciplinate all’articolo 7.
3. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione.

# ART.5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il **Soggetto Attuatore** assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano Attuativo e di seguito sommariamente de- scritte:
	* Formazione di strada di penetrazione al comparto;
	* Formazione di area di parcheggio e aiuole prospicienti la strada di penetrazione;
	* Realizzazione di fognatura pubblica per acque nere;
	* Realizzazione di fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
	* Allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti precedenti nelle reti di fognatura pubblica esistente;
	* Realizzazione di rete idrica per l'acqua potabile interna al comparto;
	* Realizzazione di rete per la distribuzione dell'energia elettrica;
	* Realizzazione di rete di pubblica illuminazione con la posa di pali e corpi illuminanti la cui tipologia sarà indicata dall’Ufficio Tecnico Comunale ed in conformità al P.R.I.C.;
	* Realizzazione di rete telefonica.
2. La potenzialità minima dei servizi sarà di 40/50 Kw per l’energia elettrica, di n.3/6 utenti per la rete telefonica e di n.3/6 utenze servite per l’acqua. Tali potenzialità dovranno essere distribuite razionalmente. Qualora si renda necessario, viene concesso al **Soggetto Attuatore** di edificare una cabina per la trasformazione e la distribuzione dell’energia elettrica.

Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro sarà comunque a carico del **Soggetto Attuatore**

o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del **Comune**.

1. Tutte le opere relative ai servizi a rete dovranno essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla “Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo” impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.58 in data 11 marzo 1999) e dalle ulteriori disposizioni normative vigenti in materia.
2. Tutte le opere le cui installazioni comportino l’emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, dovranno essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell’Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
3. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle disposizioni di cui alla Parte III, Sezione II, Ttolo III, capi III e IV ed all'allegato 5 del D. Lgs. 03 Aprile 2006, n.152 e successive modifiche e integrazioni, ed alle altre norme vigenti in materia.
4. Il **Soggetto Attuatore** assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:
5. - per ogni servizio tecnologico, almeno un 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;
6. - posa ed esecuzione di segnaletica stradale, verticale e orizzontale.

# ART.6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E ONERI SECONDARI DI QUALITÀ

1. Nel comparto oggetto della presente Convenzione Urbanistica non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Pertanto, in assenza di opere di urbanizzazione secondaria, il Soggetto Attuatore verserà al Comune la somma corrispondente agli oneri secondari di qualità di cui al successivo punto.
2. Ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 17/06/2013, in merito a “Aggiornamento contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primari e secondari e contributo sul costo di costruzione) e monetizza- zione standard”, è prevista l’applicazione dell’onere secondario di qualità stabilito in Euro 140,00 per ogni metro quadrato di Superficie Lorda di Pavimento residenziale. La corresponsione dell’importo degli Oneri di Urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione avverrà al ritiro del Permesso di Costruire, fatte salve le possibilità di dilazione ammesse.
3. Il Soggetto Attuatore intende avvalersi delle riduzioni del contributo previste dai regolamenti nazionali, locali e comunali.

# ART.7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere relative alla realizzazione della rete idrica e fognaria di cui all'articolo 5, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all’articolo 4, comma 2, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse con oneri a carico del **Soggetto Attuatore**.
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 (art.3).
3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1 del presente articolo, il **Soggetto Attuatore** provvede tempestivamente 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 il completamento dell’intero comparto del Piano Attuativo, unitamente alle indicazioni ed alle prescrizioni tecniche necessarie per l’esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il **Soggetto Attuatore** provvede al paga- mento 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 alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 11 sono ridotte di conseguenza.
5. 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.
6. Restano in ogni caso a carico del **Soggetto Attuatore**, che ne deve tempestivamente corrispondere l’onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso **Soggetto Attuatore** ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

# ART.8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del **Soggetto Attuatore** a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
	1. eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell’immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
	2. passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
	3. posti macchina interni ai lotti nella misura minima di cui alla normativa vigente in materia;
	4. verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
	5. illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
	6. allaccio dei contatori o 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.9 – DIMENSIONAMENTO E CESSIONE DI AREE A STANDARD E PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE

1. Ai sensi del vigente P.G.T., in particolare dell'articolo 12.1 delle N.T.A. del Piano dei Servizi, le aree a Standard minimo che competono al Piano Attuativo e da cedersi o mettere a disposizione gratuitamente al **Comune** per la destinazione Residenziale sono quantificate in Mq./Abitante 35,00 (1 Abitante teorico = Mq.37 di Superficie lorda di pavimento), da cui deriva una superficie complessiva minima a Standard di Mq./Ab.35,00 x Ab.16,21 (Mq.600,00 di S.l.p./Mq./Ab.37,00) = Mq 567,35.
2. Il Piano Attuativo prevede la suddivisione del lotto come dettagliato all’interno della Tav. 4 Progetto Planovolumetrico e come indicato nella seguente tabella:

|  |  |
| --- | --- |
| **Superficie lotto di proprietà** | **7.815,00 mq** |
| AREE AD USO PRIVATO |
| Superficie LOTTO A | 1.750,00 mq |
| Superficie LOTTO B | 1.820,00 mq |
| Superficie LOTTO C | 2.337,00 mq |
| **TOTALE AREE AD USO PRIVATO** | **5.907,00 mq** |
|  |
| STANDARD URBANISTICI/AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO |
| Area verde | 562,00 mq |
| Area parcheggio | 168,00 mq |
| **TOTALE STANDARDS URBANISTICI** | **730,00 mq** |
|  |
| OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/ AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO |
| Strada di accesso | 507,00 mq |
| Marciapiede | 91,00 mq |
| **TOTALE AREE AD USO PUBBLICO** | **598,00 mq** |
|  |  |
| OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/ AREE IN CESSIONE |
| Pista ciclopedonale | 580,00 mq |
| **TOTALE AREE IN CESSIONE** | **580,00 mq** |

1. Le aree saranno 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.
2. Il soggetto Attuatore realizzerà opere di urbanizzazione primaria consistenti in strada di accesso ai lotti prove- niente da via Silvio Bonomelli ed area destinata a parcheggio.

In particolare, la superficie da destinare a parcheggio soddisfa il fabbisogno di Standard di aree a parcamento minima prevista dal Piano dei Servizi Vigente (9mq/ab) previste dall’art. 12.1 del Piano dei Servizi vigente. Le suddette superfici saranno private ad uso pubblico convenzionato.

# ART.10 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

1. Non è necessario ricorrere alla monetizzazione delle aree a Standard in quanto la somma delle superfici ceduta in proprietà o in diritto d’uso pubblico e messa gratuitamente a disposizione del Comune di cui all’articolo precedente è maggiore dello Standard minimo richiesto dal P.G.T. vigente.

# ART.11 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo totale preventivato delle opere da eseguirsi di cui agli articoli 5 e 6 a cura e spese dei **Soggetti Attuatori**, comprensive degli oneri accessori, ammonta a complessivi Euro (euro

…………………………………………………..), così ripartito:

* 1. opere di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 6 Euro 144.809,80;
	2. importo per spese tecniche (12%) calcolato sull’importo precedente Euro 17.377,18;
	3. IVA (10%) calcolata sull’importo delle opere di urbanizzazione Euro 16.218,70;

Totale Euro 178.405,68;

1. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il **Soggetto Attuatore** presta adeguata garanzia finanzia- ria per un importo pari al 100 % (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n.

 in data emessa da per un importo di …………………………………. (euro …………………………………………………………………) con scadenza incondizionata fino al collaudo tecnico di tutte le opere previste.

1. La garanzia non può essere estinta 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 del **Soggetto Attuatore**, 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, pur- ché sia garantita la copertura finanziaria necessaria per eseguire le opere residue.
2. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del **Soggetto Attuatore**, quando essi abbiano assolto uno o più d’uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all’articolo 7 e tale circo- stanza sia adeguatamente documentata.
3. 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. In ogni caso il **Soggetto Attuatore** è obbligato in solido con il fideiussore. 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.
4. 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 o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al **Comune**, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, 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 del **Soggetto Attuatore** di cui all’articolo 16, comma 1, 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.

Si allega alla presente Convenzione Computo Metrico relativo alle Opere di Urbanizzazione.

# ART.12 – PERMESSI DI COSTRUIRE ED ATTI ABILITATIVI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il **Soggetto Attuatore** potrà presentare domanda per ottenere il permesso di costruire o presentare la segnalazione certificata inizio attività per l'edificazione in conformità al Piano Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest’ultimo.
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 al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni ed alla legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e successive modifiche ed integrazioni, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all’articolo 3, comma 5 (dieci anni), gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con deliberazione comunale ai sensi D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni ed alla legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e successive modifiche ed integrazioni, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il pagamento degli oneri secondari di qualità. Il Soggetto Attuatore intende avvalersi delle riduzioni del contributo previste dai regolamenti nazionali, locali e comunali.
4. Il contributo sul costo di costruzione dovrà essere versato al rilascio del permesso di costruire od alla presenta- zione della segnalazione certificata di inizio attività, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio o della presentazione stessi. Il Soggetto Attuatore intende avvalersi delle riduzioni del contributo previste dai regolamenti nazionali, locali e comunali.

# ART.13 – VARIANTI

1. Ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e successive modifiche ed integrazioni, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non 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 Piano Attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
	1. l’edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano Attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
	2. l’edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell’articolo 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
	3. 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;
	4. la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
	5. lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell’ubicazione, della conformazione e dell’estensione delle aree destinate all’uso pubblico.
3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 14, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all’articolo 3, salvo che ciò dipenda da comportamenti del Comune.

# ART.14 – EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo vengano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente in quel momento, 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 dovranno essere reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano Attuativo e delle relative aree a servizi pubblici.
2. Sarà facoltà del **Comune** disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi delle normative e dei regolamenti vigenti, purché l’importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall’I.S.T.A.T.. In tal caso l’importo del conguaglio della monetizzazione dovrà essere versato contemporaneamente al rilascio del permesso di costruire od alla presentazione della denuncia di inizio attività.
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 del **Soggetto Attuatore**, non si procederà 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, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal **Comune** e dal **Soggetto Attuatore** diversi dal richiedente il permesso di costruire con destinazione diversa.

# ART.15 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il **Soggetto Attuatore** presenterà al **Comune** una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate a cura del **Comune** ed a spese del **Soggetto Attuatore** che ne dovranno anticipare l’onere a semplice richiesta del **Comune** medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.
2. Il **Comune** provvederà al collaudo finale entro 6 (sei) mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere ed emetterà il certificato di collaudo.
3. 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 del **Soggetto Attuatore** 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.

**ART. 16 - 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 5, 6 e 9, 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 nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a) aree cedute gratuitamente al Comune per l’urbanizzazione primaria, con il colore arancio, per mq 580;

b) aree asservite gratuitamente all’uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore azzurro e verde, per mq 730;

c) aree asservite gratuitamente all’uso pubblico per l’urbanizzazione primaria, con il colore grigio ed indaco, per mq 598.

3. Le aree saranno cedute e asservite all’uso pubblico 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. La cessione delle aree e l’asservimento all’uso pubblico 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 i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all’uso pubblico, 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.

**ART. 17 - 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 dei **Soggetti Attuatori** sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del **Comune**, sino alla scadenza dei termini di cui all’articolo 15, comma 2.
2. Qualora il **Comune** abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all’articolo 15, comma 3, l’onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al **Comune** medesimo.
3. Il **Soggetto Attuatore** si impegna a realizzare eventuali interventi manutentivi e di ricostruzione del muro in sassi in fregio all’antica strada comunale per Polaveno; tale impegno verrà ottemperato per tutta la durata della presente Convenzione e decadrà alla data di scadenza della stessa.
4. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri per la manutenzione ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione che verranno cedute al solo uso pubblico, e più precisamente l’area verde, i parcheggi, la strada di penetrazione e il relativo marciapiede, restano a carico dei proponenti o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.
5. Rimane in capo ai proponenti la cura delle aree per attrezzature e servizi pubblici ceduti all’uso pubblico, con particolare riguardo alla manutenzione del verde intesa come sfalci dell’erba e alla potatura delle piante

# ART. 18 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione egli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla 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 **Soggetto Attuatore**.

# ART. 13 – PUBBLICITA’ DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Attuativo è composto da:
	1. visure catastali e copia del preliminare di vendita e transazione di controversia a dimostrazione della proprietà delle aree;
	2. relazione tecnica illustrativa e norme di attuazione del Piano Attuativo;
	3. elaborati grafici urbanistici costituiti da n. 8 tavole numerate da 1 a 8;
	4. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
	5. schema di convenzione urbanistica.
2. Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il **Comune** e il **Soggetto Attuatore**, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere b), c), e d), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del **Comune**, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla convenzione.

# ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il **Soggetto Attuatore** rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il **Soggetto Attuatore** 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.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, composto di ( ) fogli scritti in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su ( ) pagine complete e su parte della , e ne ho dato lettura alle parti che lo approvano.

Per il Comune di Iseo – ………………………..

Per Rizzi Costruzioni S.r.l. – Rizzi Massimiliano