



# COMUNE DI ISEO

## (provincia di Brescia)

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PER LA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO  
di iniziativa privata denominato  
«Piano di Lottizzazione Comparto VT1»**

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150  
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del della Giunta comunale n. \_\_ del \_\_\_\_  
Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_ del \_\_\_\_

## CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila\_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/2019), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor Chiara Zichichi, notaio in Iseo (Bs)

si sono costituiti i Signori:

Bianchi Domenico, nato ad Iseo (Bs) il 21/01/1962 in qualità di Legale rappresentante della della società/ditta SOCIETÀ TURISTICA COSTA VERDE S.R.L. con sede in Iseo (Bs), via Ninfea n. 94, C.F.01839440177 - P.IVA.03466850173, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Iseo (Provincia di Brescia), individuata ai mappali n. 585,586,587,61 e 65 del foglio n. 5 N.C.T.R., di mq 32863;

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Lottizzante», da una parte;

e

l'Arch. Nadia Bombardieri, nata a Rovato (Bs) il 28/06/1967 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 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 atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

### PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario Lottizzante 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 con Deliberazione n. 16 del 27/04/2004 veniva definitivamente approvato il Piano di Lottizzazione relativo al Comparto VT1 approvando altresì la Variante al Piano Regolatore Generale ai sensi della L.R. 23/97;
- c) che con atto Repertorio n. 85123 e n. 11649 di Raccolta, stipulato in data 02.12.2006 dal Notaio Dott. Chiara Zichichi, veniva stipulata una convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione interessante il comparto di zona "VT1- Villaggi Turistici", in attuazione di quanto disposto dall'art 32 delle norme tecniche di attuazione de PRG previgente ed in conformità all'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni da intendersi in questa sede integralmente richiamata;
- d) che il termine per l'adempimento degli obblighi convenzionali, tenuto conto della proroga prevista e richiesta ai sensi dell'art. 30, comma 3-bis, della L. 98/2013, sono scaduti il 27/04/2017;
- e) che gli immobili di cui alla convenzione originaria hanno una superficie totale territoriale di mq 44.117 e nel previgente Piano Regolatore Generale erano classificate come segue:
  - zona omogenea «Villaggi turistici – Piano di Lottizzazione VT1» per una superficie di mq 13.517;
  - zona omogenea « Verde aggregato nel Villaggio turistico» per una superficie di mq 14.063;
  - zona omogenea «Area privata per attrezzature sportivo-ricreative di interesse collettivo» per una superficie di mq 8.254;
  - zona omogenea « Parcheggio pubblico» per una superficie di mq 4.220;
  - zona omogenea "Strada esistente e nuova strada di P.R.G." per una superficie di mq 4.063;
- f) che attualmente, le aree di cui sopra, per le medesime superfici, sono classificate come Aree interessate da Piano attuativo in atto ai sensi del Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 in data 10-11/09/2012;
- g) che sull'area gravano i seguenti vincoli:

- g.1) che tutto l'immobile, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- g.2) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, <sup>(1)</sup> o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- h) che il Lottizzante ha attuato, con permesso di costruire n. 67 del 29/03/2010 e successive varianti, esclusivamente lo stralcio di comparto relativo al villaggio turistico sui mappali n. 585,586 e 587, in parziale esecuzione di quanto previsto dalla citata convenzione;
- i) che il Lottizzante non intende al momento procedere con l'ulteriore edificazione convenzionalmente prevista relativa alla parte in cui in cui dovevano essere realizzate attrezzature sportive di interesse collettivo e i relativi parcheggi;
- j) che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative allo stralcio riguardante il "Villaggio Turistico", sono state tutte realizzate ad eccezione della rotatoria che è in corso di realizzazione in forza del Permesso di Costruire n. 11/2019 del 22.03.2019;
- k) che lo spostamento di sedime della rotatoria sulla strada provinciale 12, la mancata realizzazione delle attrezzature sportive di interesse collettivo e relativi parcheggi pertinenziali e a standard pubblico costituiscono varianti al Piano di lottizzazione che esulano da quelle previste dall'art. 13 "Varianti" della convenzione urbanistica precedentemente sottoscritta, in quanto diminuiscono la dotazione di standard richiesti dal Piano di Lottizzazione originaria;
- l) che con istanza presentata in data 21/03/2019 assunta al protocollo comunale n. 7637 il Lottizzante ha richiesto l'approvazione di una Variante al Piano di Lottizzazione denominato "comparto VT1" per la suddivisione del Piano in due stralci funzionali e convenzionare modi e modalità di realizzazione del I stralcio, comprensivo del villaggio turistico, del verde aggregato e delle opere di viabilità inerenti la rotatoria in corso di realizzazione;
- m) che lo stralcio del Comparto oggetto di attuazione ha una superficie totale territoriale di mq 32.863 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 in data 10-11/09/2012, è classificato come Aree soggette a preventiva approvazione di Piano Attuativo di cui mq 13.517 sono identificati come Zona per villaggi turistici VT1;

### VISTI

- f) la domanda di adozione e approvazione della variante al piano attuativo denominato Comparto VT1, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- g) la deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;  
*(oppure, in presenza di osservazioni)*  
 in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni;
- i) la deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;  
*(oppure, 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;
- l) la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato al lottizzante 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;

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

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. Il Lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante fino al loro completo assolvimento 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. Il Lottizzante 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 Lottizzante 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.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Lottizzante 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.
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 confronti 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 ricevimento, da parte del Lottizzante, della comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva della variante al piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. La presente convenzione ha durata di 3 (tre) anni.
3. Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi. Entro il medesimo termine devono essere assolti tutti gli obblighi assunti con la sottoscrizione della presente convenzione.
4. I termini previsti nella convenzione stipulata in data 26 ottobre 2006 rep. 85123 rac.11649 si intendono ridefiniti nel rispetto del comma 2 del presente articolo;

### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il lottizzante ha realizzato e assunto a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo e di seguito descritte:

A. strada veicolare consistente in rotatoria di collegamento con l'ingresso del villaggio turistico e l'accesso al percorso naturalistico alla progressiva chilometrica Km 3+800 della S.P. 12 per Paratico, così come da progetto depositato al protocollo comunale n. 11510 del 25.06.2016 e approvato dalla Provincia di Brescia con proprio Nulla Osta protocollo n. 23015 del 24/02/2016 completa di illuminazione pubblica;

B. asfaltatura, compresa fresatura, pulizia, emulsione e tappetino di spessore 3 cm, della pista ciclabile

- lungo la S.P. 12 per mq 440,00, dall'accesso attuale al villaggio turistico fino al confine del Piano Attuativo in direzione di Paratico;
- C. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque dello scolmatore posto a nord del comparto e smaltimento a lago con posa di tubazione e disoleatore all'interno della proprietà;
- D. posa di nuova linea elettrica per alimentazione della pubblica illuminazione un tratto di pista ciclabile Iseo Paratico della lunghezza di mt. 900 con posa di n. 19 punti luce (pali e corpi illuminanti con luce led mantenendo la tipologia esistente lungo la restante parte di pista ciclabile);
- E. rimessa in pristino del passaggio a lago pedonale esistente sui mappali 14/p e 559/p del fg.5 NCT mediante eliminazione vegetazione e abbattimento essenze arboree cresciute spontaneamente e ripristino pavimentazione in calcestre, previa messa a disposizione delle aree da parte del Comune;
- F. segnaletica orizzontale e verticale su tutta la viabilità pubblica all'interno del Comparto;
2. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria a seguito della presente variante al comparto attuativo viene rideterminato in € 331.165,09 come somma delle opere previste al comma precedente:
- a) € 267.333,61 per la realizzazione rotatoria
  - b) € 26.330,77 per la realizzazione della rete fognaria delle acque bianche provenienti da monte;
  - c) € 8.000,00 per asfaltatura di una porzione di pista ciclabile;
  - d) € 24.500,71 per l'estendimento della rete di pubblica illuminazione lungo la pista ciclabile;
  - e) € 5.000,00 per la pulizia percorso pedonale a lago
3. 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 del P.U.G.S.S.;
  - 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 SECONDARIA**

1. Il lottizzante si impegna a realizzare quali opere di urbanizzazione secondaria le seguenti opere:
- a) percorso naturalistico avente superficie di mq 963,00, realizzato all'interno del villaggio turistico su proprietà privata aperta al pubblico dal 1 Marzo al 31 Ottobre di ogni anno nei seguenti giorni ed orari:
    - Martedì-Giovedì-Sabato e Domenica dalle 10:00 alle 18:00 per pubblico max 20 persone giornaliere;
    - Da Martedì a Domenica dalle 10:00 alle 18:00 per gruppi di scolaresche, previo appuntamento in cui si concorderà anche il numero di fruitori;
  - b) spazi di sosta e di parcheggio privati a uso pubblico avente superficie di mq. 125 a disposizione dei fruitori del percorso naturalistico nei tempi indicati alla lettera precedente);
- Il percorso naturalistico e gli spazi a parcheggio a disposizione dei fruitori dello stesso sono rappresentati nella tavola V.PL. 9 – Percorso naturalistico di fruizione pubblica.
2. Il lottizzante si impegna a registrare e trascrivere una servitù di passaggio a favore del Comune con le limitazioni di seguito elencate:
- a) Il percorso naturalistico è di proprietà privata aperta al pubblico dal 1 Marzo al 31 Ottobre di ogni anno nei seguenti giorni ed orari:
    - Martedì-Giovedì-Sabato e Domenica dalle 10:00 alle 18:00 per pubblico max 20 persone giornaliere;
    - Da Martedì a Domenica dalle 10:00 alle 18:00 per gruppi di scolaresche, previo appuntamento in cui si concorderà anche il numero di fruitori;
  - b) L'accesso al percorso è presidiato e limitato da apposito cancello, ove il personale di controllo compilerà un modulo di registrazione, per garantire la sicurezza all'interno del Comparto. Il personale di controllo metterà a conoscenza i fruitori delle regole di comportamento oltre al fatto che sarà vietato pescare, cacciare e fare pic-nic negli spazi attrezzati di sosta e osservazione;
  - c) Ai fruitori sarà distribuito un opuscolo illustrativo, redatto da esperto di avifauna, a cura del Lottizzante;

## **ART. 6- OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico del Lottizzante diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5, 6.

## **ART. 7- OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
  - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
  - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - f) 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. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal Lottizzante, 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 al progetto di cui all'articolo 10, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori il Lottizzante deve trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.
2. 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 alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Lottizzante.

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

1. Ai sensi della convenzione stipulata con atto stipulato in data 02.12.2006 dal Notaio Dott. Chiara Zichichi in Iseo (Bs), suo Repertorio n. 85123 e Raccolta n. 11649 le aree per attrezzature e servizi pubblici che competevano alla realizzazione del piano attuativo, erano state così quantificate:

A) Villaggio turistico: - Superficie territoriale (S.t.)	mq	13.517
- Superficie lorda di pavimento	mq	2.000
- Volume	mc	6.000
- Unità immobiliari ricettive /residenziali turistiche realizzabili	nr.	62
- Piazzole	nr.	16
C) Attrezzature sportive di interesse collettivo: - Superficie territoriale (S.t.)	mq	8.254
- Utenti potenziali lido piscina	nr.	400
- Utenti potenziali tennis-calcetto	nr.	20
D) Strada esistente: - Superficie	mq	4.063

E) Area per rotatoria e parcheggi ad uso pubblico: Superficie				mq	4.220
SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE DEL COMPARTO:				mq	44.117
	Parametro	Nr. posti au./mq. Da realizzare	Nr. posti au./mq. Realizzati	Da monetizzare	
A) Villaggio turistico					
Parcheggio privato PP	1,3 posti auto ogni unità resid. ricettiva - piazz.	102 posti auto	104 posti auto		
Parcheggi urbanizzazione primaria e secondaria P1+P2	1 posto auto ogni 30 mq unità commerciali	0 posti auto	0 posti auto		
Standard di urbanizzazione secondaria compresi P1+P2	23 mq./100 mc.	1.380 mq.	1.037 mq	343 mq.	
B) Attrezzature sportive di interesse collettivo					
Parcheggi privati e pubblici PP+P1+P2	1 posto auto ogni 2 utenti potenziali	210 posti auto	215 posti auto		
Totale parch. priv. PP Parch. pubblici P1 +P2 Aree per urbaniz. second.		PP n 102 P1+P2 n. 210 Ur. sec. mq. 1.380	PP n. 104 P1+P2 n. 215 Ur.sec. mq. 1037	343 mq	

2. In relazione al mutamento delle condizioni iniziali, in base all'effettiva attuazione del solo stralcio relativo al villaggio turistico, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono alla presente Variante del Comparto VT1 disciplinato dalla presente convenzione sono quantificate in 23 mq./100 mc edificabili per un totale di mq.1.380,00;
3. All'interno del Comparto VT1 sono reperiti le seguenti aree a standard:
- mq 125 per parcheggi privati ad uso pubblico a disposizione dei fruitori del percorso naturalistico;
  - mq 963,00 come percorso naturalistico realizzato su area privata gravata da servitù di uso pubblico;
- per un totale di superficie pari a mq 1088,00 di standard urbanistici pravi di uso pubblico;

A) Villaggio turistico: - Superficie territoriale (S.t.)				mq	13.517
- Superficie lorda di pavimento				mq	2.000
- Volume				mc	6.000
- Unità immobiliari ricettive /residenziali turistiche realizzate				nr.	48
- Piazzole realizzate				nr.	0
B) Verde in forma aggregata: - Superficie territoriale (S.t.)				mq	14.246
C) Strada esistente Superficie				mq	4.063
D) Area da cedere per rotatoria: Superficie				mq	1.037
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE DELLO STRALCIO OGGETTO DI ATTUAZIONE</b>				<b>mq</b>	<b>32.863</b>
	Parametro	Nr. posti au./mq. Da realizzare	Nr. posti au./mq. Realizzati	Da monetizzare	

A) Villaggio turistico				
Parcheggio privato PP	1,3 posti auto ogni unità resid. ricettiva - piazz. realizzate	62,4 posti auto	65 posti auto	
Parcheggi urbanizzazione primaria e secondaria P1+P2	1 posto auto ogni 30 mq unità commerciali	0 posti auto	0 posti auto	
Standard di urbanizzazione secondaria compresi P1+P2	23 mq./100 mc edificabili	1.380 mq	1.088 mq parcheggi e percorso naturalistico	

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

1. Si dà atto che ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq 292,00 = (1.380 – 1.088,00) mq.
2. Il lottizzante non deve versare alcuna somma quale monetizzazione delle aree a standards non reperite all'interno del comparto, in quanto, per la sottoscrizione della Convenzione atto Repertorio n. 85123 e n. 11649 di Raccolta, stipulato in data 02.12.2006 dal Notaio Dott. Chiara Zichichi, ha già provveduto a monetizzare una superficie di mq. 343 di aree a standards versando la somma di € 16.892,76 (euro sedicimilaottocentonovantadueemila,75) con reversale n. 1808 in data 25 ottobre 2006.
3. Il lottizzante dà atto che non richiede alcun rimborso per aver monetizzato una quantità di aree superiore a quella effettivamente necessaria a seguito della presente variante al piano di lottizzazione.

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

1. Si dà atto che il Lottizzante per la sottoscrizione della convenzione atto Repertorio n. 85123 e n. 11649 di Raccolta, stipulato in data 02.12.2006 dal Notaio Dott. Chiara Zichichi ha depositato quale garanzia finanziaria la polizza fideiussoria n.ro 144930/06 del 21 luglio 2006 emessa da Banca Popolare di Sondrio per € 487.200,00 ( euro quattrocentoottantasettemiladuecentoeuro). La stessa viene trattenuta dal Comune quale garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione.
2. 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 Lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.
3. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del Lottizzante, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
4. 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 i Lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro 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.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, 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*.



## **ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il Lottizzante può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le segnalazioni certificate di inizio attività per il completamento delle opere 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 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 nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 2, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 21 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 17, comma 8.

## **ART. 13 - 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 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:
  - a) 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;
  - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - c) 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, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
  - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
  - e) 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.
  - f) lo spostamento delle aree a standards mantenendo inalterata la dimensione delle stesse (parcheggi a servizio dei fruitori del percorso naturalistico e o percorso naturalistico), ogni modifica dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 20, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. 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. 14 - 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, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della segnalazione 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 prima del trentesimo giorno dalla 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 Lottizzante, 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, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

## **ART. 15 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il Lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del Lottizzante che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi 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 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. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni necessarie per gli impianti tecnologici. In difetto il Comune, previa diffida al Lottizzante, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Lottizzante; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

## **ART. 16 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE**

1. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella tavola V. PL.8 del progetto di variante del Piano di Lottizzazione che è parte integrante e sostanziale della seguente Convenzione, come segue:
  - a) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore arancio, per mq 1.037;

2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal \_\_\_\_\_ e approvato dall'Agenzia del Territorio di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, come segue:

- b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal\_\_\_ \_\_\_\_, \_\_\_\_,\_\_\_ (foglio n. \_\_\_);
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.
5. Il Lottizzante 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 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 del Lottizzante fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, comma 2.

#### **ART. 18 - 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. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
- a) relazione tecnica;
  - b) bozza di convenzione;
  - c) elaborati grafici urbanistici in n. 12 tavole;
  - d) computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione;
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), 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 vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **ART. 21 - 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 Lottizzante.

#### **ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il Lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Lottizzante 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, li 08/04/2019

Il Lottizzante

per il Comune

  
SOCIETA' TURISTICA  
COSTA VERDE S.R.L.  
Via Ninfea, 94  
25049 ISEO (Brescia)  
C.F.: 01839440177  
P.IVA 03466860173

---

<sup>1</sup> adeguare a seconda del caso specifico;