

**COMUNE DI ISEO**

**PIANO ATTUATIVO  
PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO URBANISTICO DI ZONA "B2 –  
RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO  
SEMI-INTENSIVA" DENOMINATO "EX IS1"  
ISEO – TRAVERSA DI VIA PAOLO VI**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

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

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

## CONVENZIONE URBANISTICA

interessante il comparto di zona "B2 - Residenziale consolidata e di completamento semi-intensiva" ed "Aree per servizi pubblici" denominato "Piano Attuativo EX IS1", sito a Iseo in TRAVERSA DI VIA PAOLO VI, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole vigente, in conformità all'articolo 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.

## REPUBBLICA ITALIANA

Il \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_.20\_\_\_\_

In \_\_\_\_\_, nel mio studio.

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 della Signora **Bombardieri arch. Nadia**, nata a \_\_\_\_\_ (Bs) \_\_\_\_\_, in qualità di responsabile pro tempore dell'Area Tecnica 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 successive modifiche ed integrazioni, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**Comune**", da una parte;

e

- il Signor **Mori Silvio**, Codice Fiscale MRO SLV 60A30 E333A, nato a Iseo (Bs) il 30 gennaio 1960 ed ivi residente in Via Per Rovato, n.1/B;
- il Signor **Rossetti Simone**, Codice Fiscale RSS SMN 63E01 H699K, nato a Sale Marasino (Bs) il 01 maggio 1963, residente ad Iseo in Vicolo Portelle, n.1/A;
- la Signora **Banfi Laura**, Codice Fiscale BNF LRA 69M49 G535R, nata a Piacenza (Pc) il 09 agosto 1969, residente ad Iseo in Via Gorzoni, trav. 2<sup>A</sup>, n.6;
- la Società **Rossetti Costruzioni S.r.l.**, Codice Fiscale e Partita Iva 03610820171 con sede ad Iseo (Bs) in Via Per Rovato, n.20, nella persona del signor Rossetti Simone, Codice Fiscale RSS SMN 63E01 H699K, nato a Sale Marasino (Bs) il 01 maggio 1963, residente ad Iseo in Vicolo Portelle, n.1/A, in qualità di rappresentante dotato di tutti i poteri ordinari e straordinari ai sensi dello statuto societario che in estratto autentico si allega a questo atto sotto la lettera "A";

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "**Soggetti Attuatori**", dall'altra parte.

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

## PREMESSO

1. che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 2844 di rilievo e 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:

- parte come zona "B2 - Residenziale consolidata e di completamento semi-intensiva";
- parte come "Aree private a verde di pertinenza"

- parte come "Aree per servizi pubblici";

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 EX IS1";

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'art.18, commi 2 e 3 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni.

2. che più precisamente le aree interessate dalla presente convenzione sono attualmente identificate all'Agenzia del Territorio di Brescia come segue:
  - Foglio 23 del Catasto Terreni del Comune di Iseo:
    - Mappale 331 parte - Prato - Classe 1 - Ha 0.32.30 - R.D. Euro 13,35 - R.A. Euro 10,01;
    - Mappale 316 parte - Prato - Classe 1 - Ha 0.13.83 - R.D. Euro 5,77 - R.A. Euro 4,29;
3. che il Comune in qualità di proprietario del mappale 316 parte, fg. 23 sul quale verranno realizzate opere di urbanizzazione primaria, con la sottoscrizione della convenzione autorizza i Soggetti Attuatori a eseguire i lavori;
4. che i sopraindicati intervenuti comproprietari **Soggetti Attuatori** dichiarano di avere la piena disponibilità del mappale 331 fg. 23 e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, ciascuno per le quote di propria competenza;
5. che sull'area oggetto di Piano Attuativo non gravano vincoli di natura storico-architettonica, idrogeologica, sismica o previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del Piano Attuativo stesso o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

#### VISTI

- A. La domanda di approvazione del Piano Attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n.12842 in data 17/05/2017 e successive integrazioni documentali;
- B. La deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Attuativo;  
L'attestazione di avvenuta 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;
- C. La deliberazione della 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;
- D. La nota n. \_\_\_\_\_ di protocollo in data \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ con la quale il **Comune** ha comunicato ai **Soggetti Attuatori** l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- E. 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. I **Soggetti Attuatori**, 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**.

##### ART.2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I **Soggetti Attuatori** sono obbligati in solido per sé e per loro 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 dai **Soggetti Attuatori** 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 dai **Soggetti Attuatori** 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 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 comunicazione ai **Soggetti Attuatori** 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 24 (ventiquattro) mesi, dedotti i tempi amministrativi necessari per il rilascio dei titoli abilitativi da parte del **Comune**.
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 denuncia 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 denuncia 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 i **Soggetti Attuatori** dovranno 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 delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici (standard), in forma gratuita a favore del **Comune**, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 8. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai **Soggetti Attuatori**, sia sulle aree cedute che su quelle già di proprietà pubblica è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al **Comune**, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

### ART.4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite direttamente dai **Soggetti Attuatori**, a propria cura e spese, in conformità al progetto allegato e parte integrante del piano attuativo.
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 dei **Soggetti Attuatori**.

3. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti sono estranee alla presente convenzione.
4. Le spese tecniche per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non sono incluse nella presente convenzione. I Soggetti Attuatori provvederanno in proprio alla progettazione ed alla direzione lavori.

#### **ART.5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. I **Soggetti Attuatori** 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, nella Relazione Illustrativa Generale e individuate graficamente sulle Tavole n. 4 e n. 5, e di seguito descritte:

##### OPERE PRIMARIE ESTERNE AI LOTTI:

- allargamento del tratto NORD della pista ciclopedonale (da filo 1 a filo 2)
  - innesto dell'estremità NORD della pista ciclopedonale con Via Per Rovato (filo 1)
  - formazione nuovo marciapiede nel tratto EST, in fregio a Via Paolo VI (da filo 3 a filo 5)
2. I **Soggetti Attuatori** assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:
    - A. - 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;
    - B. - posa ed esecuzione di segnaletica stradale, verticale e orizzontale.
  3. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico dei **Soggetti Attuatori** è pari a complessivamente ad euro 22.276,05;

#### **ART.6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. I **Soggetti Attuatori** assumono a proprio carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella realizzazione dell'area "Verde di Arredo Ricreativo", così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano Attuativo, nella Relazione Illustrativa Generale e individuate graficamente nelle Tavole n. 4 e n. 5, e di seguito descritte:

- Demolizione e smaltimento del tratto di recinzione posta sul confine attuale con spostamento delle essenze arboree e dei materiali stoccati nel lotto.
- Costruzione del muretto di contenimento delle aiuole nel tratto verso la pista ciclopedonale.
- Formazione di massciata stradale nel tratto in allargamento del percorso ciclopedonale di accesso all'area Verde di Arredo Ricreativo per favorire la mobilità lenta e per garantirne un sicuro accesso, con opportuna segnaletica.
- Asfaltatura con sistemazione e livellamento dei chiusini.
- Riempimento con terra da coltivo delle aiuole e posa di piantine da fiore.
- Fornitura e posa di n. 2 panchine e di n. 1 cestino porta rifiuti
- Pavimentazione in masselli autobloccanti, con opportune cordolature e caditoie.
- Riposizionamento della segnaletica verticale

2. L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria poste a carico dei Soggetti Attuatori è pari a complessivamente ad euro 24.370,95;

#### **ART.7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei **Soggetti Attuatori** 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 dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

- b) posti macchina interni ai lotti nella misura minima di cui alla normativa vigente in materia;
  - c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
  - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - e) 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.8 – DIMENSIONAMENTO DEL P.A. E CESSIONE DI AREE A STANDARD**

1. La Superficie Lorda di Pavimento (SLP) residenziale attribuita complessivamente al piano attuativo è pari a 425 mq, così come assegnata in misura fissa dalle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT, – Art. 25.2, fatti salvi eventuali bonus edificatori qualora previsti dalle disposizioni vigenti al momento della presentazione delle istanze dei singoli interventi edilizi
2. 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 cedere gratuitamente al Comune per la destinazione Residenziale sono da calcolare in 35,00 Mq. per ogni abitante teorico, dovendosi prevedere n. 1 abitante teorico ogni 37 Mq. di Superficie Lorda di Pavimento. Le aree a Standard minimo sono pertanto pari a complessivi Mq. 402,03 (metri quadrati quattrocentodue/zerotre), calcolati come segue:  
 Abitanti teorici =  $SLP / 37 = 425 / 37 = 11,48$  Abitanti teorici  
 Standard minimo =  $Abitanti 11,48 \times 35 \text{ Mq./Abitante} = \text{Mq. } 402,03$  (metri quadrati quattrocentodue/zerotre)
3. Il Piano Attuativo prevede la cessione di area a Standard per complessivi Mq.186,20 (metri quadrati centottantasei/20quattrocentotrentadue/00), reperiti all'interno del perimetro del P.A.. Queste superfici sono destinate per Mq. 97,30 a Verde di Arredo Ricreativo e per mq. 88,90 all'allargamento del percorso ciclopedonale.
4. In aggiunta alle superfici sopra individuate, i Soggetti Attuatori cedono gratuitamente al comune un'area di superficie pari a circa Mq. 250 di forma all'incirca triangolare facente parte del mappale 331 del foglio 23 ma esterna ai limiti del Piano Attuativo. Tale area risulta da tempo occupata dalla sede stradale della traversa di via Paolo VI e quindi già asservita ad uso pubblico.
5. In relazione a quanto disposto dall'articolo 25.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole, tutte le aree a Standard interne al PA individuate quali SP, nonché l'area di cui al precedente comma 4 sono cedute in forma gratuita al **Comune** direttamente sin d'ora con la firma della presente convenzione.  
 Le stesse aree sono attualmente identificate nel Catasto Terreni al Foglio 23 come segue:  
 - Parte del Mappale 331 – Fg. 23 - Ha 0.01.86 come da frazionamento (*inserire nuove identificazione catastale a seguito del frazionamento che verrà eseguito prima della stipula della convenzione*);
6. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

#### **ART.9 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD**

1. Il Comune ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della legge regione Lombardia n. 12 del 31 marzo 2005 e s.m.i. acconsente alla monetizzazione di aree a standard per una superficie pari a mq. 215,83 (mq.402,03 - 186,20). Il valore della monetizzazione viene fissato in Euro 54,80/mq, calcolato in conformità della delibera di Consiglio Comunale n. .... del ..... per la zona B2 di Iseo capoluogo, pertanto l'importo complessivo della monetizzazione è stabilito in Euro 11.827,48 come esemplificato dal calcolo sotto riportato.

Fabbisogno aree a standards = mq 402,03

Aree a standards reperite all'interno del P.A. = mq 186,20

Aree a standard monetizzate = mq. 402,03 – 186,20 = mq 215,83

Mq. 215,83 x €/mq. 54,80 = € 11.827,48.

#### **ART.10 – 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, delle spese tecniche e dell'IVA ammonta a complessivi Euro 46.647,00, così ripartito:
 

a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5	Euro 22.276,05
b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 6	Euro 24.370,95
	Totale Euro 46.647,00
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i **Soggetti Attuatori** prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100 % (centopercento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per un importo di 46.647,00 (euro quarantaseimilaseicentoquarantasette/00) con scadenza incondizionata fino a 24 (ventiquattro) mesi e comunque fino al collaudo tecnico di tutte le opere previste.
3. 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 dei **Soggetti Attuatori**, 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, purché sia garantita la copertura finanziaria necessaria per eseguire le opere residue.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei **Soggetti Attuatori**, 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 circostanza sia adeguatamente documentata.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i **Soggetti Attuatori** 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.
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 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 dei **Soggetti Attuatori** di cui all'articolo 15, 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.

#### **ART.11 – PERMESSI DI COSTRUIRE ED ATTI ABILITATIVI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i **Soggetti Attuatori** potranno presentare domanda per ottenere il permesso di costruire o presentare denuncia di 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 denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinato 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), dagli 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, sono dedotti i costi sostenuti dai **Soggetti Attuatori** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione.
4. Il contributo sul costo di costruzione dovrà essere versato al rilascio del permesso di costruire od alla presentazione della denuncia di inizio attività, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio o della presentazione stessi.

## ART.12 – 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:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione 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;
  - 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.
3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 13, 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.13 – 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 dei **Soggetti Attuatori**, 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 dai **Soggetti Attuatori** diversi dal richiedente il permesso di costruire con destinazione diversa.

## ART.14 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i **Soggetti Attuatori** presenteranno al **Comune** una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate a cura del **Comune** ed a

spese dei **Soggetti Attuatori** che ne dovranno anticipare l'onere a semplice richiesta del **Comune** medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2. L'importo delle spese tecniche per il collaudo posto a carico dei **Soggetti Attuatori** non potrà essere superiore alla somma di euro 1.200,00 oltre ad IVA di legge, somma già comprensiva di spese, calcolata forfettariamente.
3. Il **Comune** provvederà al collaudo finale entro 3 (tre) mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere ed emetterà il certificato di collaudo.

#### **ART.15 - 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 14, comma 3.

#### **ART.16 - DEROGA ALLE DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE**

1. I Soggetti Attuatori sono autorizzati ad edificare a confine con l'area Verde di Arredo Ricreativo, anche con diritto di affaccio, previo corresponsione dell'indennizzo per edificazione a distanze inferiori alle distanze previste dalle N.T.A. stabilite con Delibera di Giunta Comunale n. 31 del 08.02.2007 e successiva Delibera di integrazione ed aggiornamento n. 114 del 04.07.2016.

#### **ART.17 – TRASFERIMENTO PARZIALE DELL'EDIFICABILITÀ**

L'edificabilità complessiva consentita in applicazione dell'Indice di utilizzazione fondiaria di cui all'articolo 25.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole è pari a Mq. 425 (metri quadrati quattrocentoventicinque) di Superficie Lorda di Pavimento per destinazioni residenziale e compatibili indicate nello stesso articolo.

Qualora dovesse, a seguito dell'edificazione, risultare parte di tale Superficie Lorda di Pavimento non utilizzata, questa potrà essere trasferita in aumento nelle zone destinate come "B1 - Residenziale consolidata e di completamento intensiva", "B2 – Residenziale consolidata e di completamento semi-intensiva", "B3 – Residenziale con verde privato" presenti sul territorio comunale, con le medesime destinazioni residenziale e compatibili indicate nell'articolo 25.2 sopra richiamato.

Tale Superficie Lorda di Pavimento potrà essere utilizzata solamente dopo la stipula di atto di compravendita, registrato e trascritto, che dovrà avvenire prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi comprendenti le superfici stesse.

#### **ART. 18 - 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 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 dei **Soggetti Attuatori**.

#### **ART. 19 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di Piano Attuativo è composto da:
  - a) visure catastali e copia dell'atto di acquisto a dimostrazione della proprietà delle aree;
  - b) relazione tecnica illustrativa e norme di attuazione del Piano Attuativo;
  - c) elaborati grafici urbanistici costituiti da n. 7 tavole numerate da 1 a 7;
  - d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - e) schema di convenzione urbanistica;
2. Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il **Comune** e i **Soggetti Attuatori**, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere b), c), d), e) quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del **Co-**

**mune**, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla convenzione.

#### **ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I **Soggetti Attuatori** rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I **Soggetti Attuatori** 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.

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 – Bombardieri arch. Nadia \_\_\_\_\_

I Soggetti Attuatori:

Silvio Mori \_\_\_\_\_

Simone Rossetti \_\_\_\_\_

Laura Banfi \_\_\_\_\_

per Rossetti Costruzioni S.r.l. - Simone Rossetti \_\_\_\_\_