

COMUNE DI ISEO (località Clusane)
PROVINCIA DI BRESCIA



Ambito di trasformazione "A" - Stralcio n. 1
in località Clusane (BS)
- Via Luigi di Bernardo e Via Don Pierino Ferrari -

ALLEGATO F
(Aggiornamento 01)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Villa d'Ogna, Giugno 2020

IL TECNICO
(Ing. Stefano Messa)

I PROPONENTI
(Gatti Dania - Gatti Ivonne - Gatti Paolo - Gatti Marco
Gatti Maria Teresa-Gatti Piera Angela)

Il Progettista:

Ing. Stefano Messa

Via B.Colleoni n° 146 - 24020 - Villa d'Ogna (Bg) - Tel. 346-140.88.83

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor Alfredo Coppola Bottazzi, notaio iscritto nel ruolo del Distretto di Bergamo ed ivi residente con studio alla via Tasca n. 3, si sono costituiti i Signori:

Gatti Maria Teresa nata ad Iseo (BS) il 01/10/1946, cod. fisc. GTT-MTR-46R41-E333J, residente ad Iseo (BS) in via Vecchia Travi n. 27, Gatti Piera Angela nata ad Iseo (BS) il 01/04/1955, cod. fisc. GTT-PNG-55D41-E333J, residente ad Iseo (BS) in via Vecchia Travi n. 20, in qualità di titolari della proprietà dell'area situata nel Comune di Iseo (BS), individuata ai mappali n. 182 – 183 – 184 – 252 del foglio n. 18 del Catasto Terreni;

Gatti Marco nato ad Iseo (BS) il 13/07/1953, cod. fisc. GTT-MRC-53L13-E333P, residente ad Iseo (BS), frazione Clusane, in via Luigi di Bernardo, Gatti Paolo nato ad Iseo (BS) il 06/04/1943, cod. fisc. GTT-PLA-43D06-E333S, residente ad Iseo (BS), frazione Clusane, in via Luigi di Bernardo, Gatti Dania nata ad Iseo (BS) il 29/01/1974, cod. fisc. GTT-DNA-74A69-E333L, residente a Corte Franca (BS), Gatti Ivonne nata ad Iseo (BS) il 06/02/1978, cod. fisc. GTT-VNN-78B46-B157N, residente ad Iseo (BS), frazione Clusane, in via Luigi di Bernardo, in qualità di titolari della proprietà dell'area situata nel Comune di Iseo (BS), individuata al mappale n. 1, sub. 4 – 9 – 12 – 14 - 15 del foglio n. 18 del Catasto Urbano;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ 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 la deliberazione del _____ comunale n. ____ in data _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte.

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili citati, nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 10 e 11 settembre 2012, ricadono in parte, per una superficie territoriale di mq 7.545, all'interno dell'ambito di possibile trasformazione residenziale "A" e per la restante parte all'interno della zona E2 (Agricola di salvaguardia);
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione all'interno dell'ambito di trasformazione "A" è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, il quale può essere approvato anche per stralci di ambito e per comparti funzionali;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica,

sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- f) la nota protocollo n. 23913 del 24/09/2019 con la quale i proponenti hanno manifestato la volontà di procedere a presentare la richiesta di approvazione di uno stralcio funzionale dell'ambito di trasformazione "A", interessante unicamente i terreni di loro proprietà;
- g) la nota dell'Area Tecnica del Comune prot. n. 25763 del 14/10/2019 con la quale si comunicava ai proprietari dei restanti immobili interni all'ambito di trasformazione "A" la richiesta di cui sopra e li si invitava alla partecipazione al procedimento, mettendo a disposizione la documentazione e invitandoli a presentare eventuali osservazioni;
- h) le successive note dell'Area Tecnica del Comune e le osservazioni pervenute che non contrastano la richiesta di stralcio;
- i) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo denominato «ATR A Stralcio n° 1», con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ____ del _____;
- l) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- m) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni / sono pervenute le seguenti osservazioni:

_____;
- n) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- o) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- p) 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;
- q) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 16, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 19.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti 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 proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

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

6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire entro 6 mesi dall'avvenuto collaudo del piano attuativo disciplinato all'art. 16. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 7, comma 1, e di seguito descritte:
- A.1. strada veicolare;
 - A.2. marciapiedi;
 - B.1. parcheggi;
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.2. fognature per acque meteoriche stradali;
 - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
 - G.1. rete telefonica fissa;
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni dei gestori dei servizi pubblici a rete;
 - b) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere D.1, F.1 e G.1, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 8, comma 4, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui al comma 3 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1, i proponenti provvedono 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 l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

ART. 6 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) passaggi carrabili, ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 7 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
2. Prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005.
3. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 5. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 1 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
4. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 7, comma 1.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.
4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui 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 dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 5.

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

1. L'art. 16 delle NTA del Documento di Piano attribuisce agli ambiti di trasformazione "A" - "A1" i seguenti indici urbanistici edilizi:

• Superficie area di studio paesistico e ambientale di contesto	36.800 mq
• Superficie ambito di possibile trasformazione residenziale e servizi	24.730 mq
• Slp definita minima	5.520 mq
• Slp definita massima	7.360 mq
• Superficie a standard minimo comunale per la residenza (compreso parcheggi)	35 mq/ab
• Altezza massima fuori terra	3 piani

Lo stesso articolo specifica che la Slp è di pertinenza di tutta l'area individuata quale studio paesistico e ambientale di contesto.

2. La Slp definita da attribuire al piano attuativo va calcolata in proporzione alla superficie del piano attuativo medesimo rispetto alla superficie totale degli ambiti di trasformazione "A" - "A1".

Si riporta il conteggio della Slp da attribuire al piano attuativo considerando la superficie totale pari a 36.800 mq così come riportato nella scheda degli ambiti di trasformazione "A" - "A1":

• Superficie territoriale ATRA Stralcio n° 1 (20,50 % della sup. tot.)	7.545 mq
• Slp min = 5.520 mq x 20,50 % =	1.132 mq
• Slp max = 7.360 mq x 20,50 % =	1.509 mq

La Slp attribuita al piano attuativo è di 1.509 mq, pari alla Slp max.

L'attribuzione di Slp pari alla Slp max risulta giustificata dall'onerosità delle opere di urbanizzazione il cui costo risulta superiore rispetto a quelle di un piano attuativo ordinario di pari cubatura.

3. Ai sensi dell'art. 16 delle NTA del Documento di Piano e dell'art. 12 delle NTA del Piano dei Servizi, le

aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

- Superficie lorda di pavimento (Slp) = 1.509 mq
- Abitanti teorici (ab) = (Slp) / 37 mq = 40,78 ab
- Standard minimo totale (compreso parcheggi) = (ab) x 35 mq/ab = 1.427,30 mq

4. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente le seguenti aree per attrezzature e servizi pubblici:

- Parcheggio pubblico = 354,81 mq

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

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 9 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq (1.427,30 – 354,81) = mq 1.072,49.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 49,34 (euro quarantanove/34) al metro quadrato, così calcolato:

- Area da cedere per standard (As) = 1.427,30 mq
- Area effettiva in cessione (Ac) = 354,81 mq
- Area da monetizzare (Am) = (As – Ac) = 1.072,49 mq
- Prezzo minimo tabellare (Pmin) = 39,77 €/mq
- Prezzo massimo tabellare (Pmax) = 52,68 €/mq
- Prezzo di monetizzazione = $P_{max} - (Ac/As \times (P_{max} - P_{min})) = 49,47 \text{ €/mq}$

per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 1.072,49 x 49,47 euro/mq = euro 53.056,08 (euro cinquantatremilacinquantasei/08).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione.

ART. 11 – ONERE SECONDARIO DI QUALITÀ

1. Per gli ambiti di trasformazione è prevista la corresponsione dell'onere secondario di qualità che per il piano attuativo in questione è calcolato nel seguente modo:

- Onere secondario di qualità = 1.509 mq (Slp) x 140 €/mq = 211.260 €

Il regolamento comunale prevede una riduzione del 30% degli oneri secondari di qualità per i progetti che prevedono la realizzazione di edifici di classe A1 e A2 e una riduzione del 50% per gli edifici in classe A3 e A4.

L'importo esatto dell'onere secondario di qualità sarà calcolato in sede di presentazione dei progetti edilizi noti la Slp e la classe energetica degli edifici.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione del piano attuativo è subordinata al pagamento dell'onere secondario di qualità e del contributo di costruzione.

ART. 12 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 ammonta ad euro 205.300,00 (euro duecentocinquemilatrecento/00) escluso IVA, come risulta dal computo metrico estimativo allegato al piano attuativo.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro 205.300,00 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, 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 16, comma 3.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 5 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti 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 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.
7. La garanzia si estingue per il 100 % (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 16, comma 2.

ART. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le segnalazioni di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, 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:

a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro il _____, che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;

b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

3. Verificato che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria pari a:

• oneri di urbanizzazione primaria = 1.509 mq (Slp) x 3 m (h) x 2,79 €/mq = 12.630,33 €

risulta inferiore al costo delle opere di urbanizzazione primaria pari ad euro 205.300,00, per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 5, gli oneri di urbanizzazione primaria, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 8.

4. La superficie territoriale (ST) del piano attuativo è così suddivisa:

ST proprietà Gatti Marco, Paolo, Dania e Ivonne (pari al 13,73% della ST Tot)	1.036	mq
<u>ST proprietà Gatti Maria Teresa e Piera Angela (pari all'86,27% della ST Tot)</u>	<u>6.509</u>	<u>mq</u>
Superficie territoriale totale	7.545	mq

5. Il piano attuativo prevede due lotti edificatori, il lotto A di proprietà dei proponenti Gatti Marco, Paolo, Dania e Ivonne, e il lotto B di proprietà dei proponenti Gatti Maria Teresa e Piera Angela, di superficie fondiaria pari a:

SF lotto A (pari al 13,79% della SF Tot)	792,89	mq
<u>SF lotto B (pari all'86,21% della SF Tot)</u>	<u>4.956,18</u>	<u>mq</u>
Superficie fondiaria totale	5.749,07	mq

Le superfici fondiarie dei due lotti sono indicative e saranno meglio definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

6. La Slp complessiva del piano attuativo è suddivisa tra i due lotti in proporzione alla superficie territoriale dei proponenti:

Slp di competenza del lotto A = 1.509 mq x 13,73% =	207,19	mq
<u>Slp di competenza del lotto B = 1.509 mq x 86,27 % =</u>	<u>1.301,81</u>	<u>mq</u>
Superficie lorda di pavimento totale	1.509	mq

Il lotto A rimane ineditato, pertanto la Slp del lotto A può essere acquisita ed edificata dal lotto B, quindi la Slp edificabile sul lotto B corrisponde alla Slp complessiva del piano attuativo pari a 1.509 mq.

7. Le previsioni relative alla forma, le dimensioni, il numero di piani, lo stile architettonico e la giacitura degli edifici, nonché la posizione delle autorimesse interrato con la relativa rampa di accesso e l'andamento dei

violetti pedonali privati riportate nelle tavole e negli allegati del piano attuativo, sono da intendersi puramente indicativi, gli stessi saranno meglio definiti in sede di richiesta dei relativi titoli edilizi abilitativi.

ART. 14 - 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. 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. 15 - 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 certificata di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a congruaggio 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 congruaggio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con congruaggio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, prima della scadenza della presente convenzione.

ART. 16 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 17 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nel planivolumetrico del piano attuativo (Tav. n. 03), come segue:

a. Strada pubblica	1.062,71 mq
b. Marciapiede pubblico	378,41 mq
c. Parcheggio pubblico	354,81 mq

Le superfici sopraelencate sono indicative e saranno meglio definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Si dà atto che vengono cedute al Comune le porzioni di marciapiede esistenti lungo via Luigi di Bernardo e lungo via Don Pierino Ferrari, nonché porzione della precitata strada, aree gravate da uso pubblico ma di cui non è mai stata perfezionata la cessione al Comune.
3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. 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, 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. 18 - 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 proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 16, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 12.

ART. 19 - 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:
- All. A Relazione tecnica illustrativa
 - All. B Documentazione fotografica
 - All. C Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
 - All. D Esame dell'impatto paesistico e relazione paesistica
 - All. E Norme tecniche di attuazione
 - All. F Schema di convenzione urbanistica
 - Tav. n. 1 Estratti mappa, Aerofotogrammetrico, PGT e Ortofoto
 - Tav. n. 2 Rilievo planoaltimetrico – Punti di ripresa fotografici
 - Tav. n. 3 Planivolumetrico
 - Tav. n. 4 Sezioni stato di fatto e di progetto
 - Tav. n. 5 Opere di urbanizzazione
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 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 dei proponenti.

ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti 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; 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 _____

I Proponenti

per il Comune