

**CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE  
COMMERCIALE, UBICATO IN VIALE EUROPA**

L'anno duemila \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/20\_\_\_),  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in

si sono costituiti i Signori:

\_\_\_\_\_ nat\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nat\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_  
resident\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in qualità di titolar\_ della  
proprietà \_\_\_\_\_ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di \_\_\_\_\_  
(provincia di \_\_\_\_\_), individuata a\_ mappal\_ n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_ N.C.T.R., di mq  
\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ nat\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ della società/ditta \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_  
con sede\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, quest'ultima titolare della  
proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di \_\_\_\_\_ (provincia  
di \_\_\_\_\_), individuata a\_ mappal\_ n. \_\_\_\_\_ del foglio n. \_\_\_\_ N.C.T.R., di mq \_\_\_\_\_;

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 \_\_\_\_\_, che qui  
interviene in nome e per conto dello stesso Comune 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 \_\_\_\_\_  
e 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 l'immobile (terreno) di cui alla presente convenzione ha una superficie totale di mq 4.134,47 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente in data 10 e 11 settembre 2012, con delibera consigliere n.31 e pubblicato sul B.U.R.L. il 13 febbraio 2013 è classificato come segue: ZONA D2, Terziaria - commerciale consolidata e di completamento;
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), prevede all'articolo 5 delle NTA l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione di esercizi commerciali al dettaglio con superficie superiore a 400 mq di SIp è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, »;
- 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 gravano vincoli di natura ambientale e paesaggistica DLGS 22/1/2004 N. 42, "Aree di notevole interesse pubblici", mentre non gravano vincoli di natura storico architettonica, 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 domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, 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) la deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- i) la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia dei provvedimenti di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

## 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; fatto salvo quanto successivamente previsto all'art. 17) in merito al collaudo ed alla presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione pubbliche (viabilità di servizio e modifica del parcheggio esistente in fregio a via Europa).

### 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. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera i) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione. Rimane altresì confermata la validità dei termini di legge dei singoli provvedimenti edilizi (permessi di costruire o titoli equivalenti) necessari per l'avvio delle opere di urbanizzazione e di realizzazione dell'edificio oggetto della presente convenzione.

2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna.
3. La Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio. Il collaudo e la presa in carico delle opere pubbliche di urbanizzazione saranno regolati come da successivo art. 17.
5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, relativi agli interventi edilizi previsti dal piano attuativo relativi al fabbricato commerciale. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione dell'edificio oggetto del piano attuativo della presente convenzione. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna segnalazione certificata di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità dell'edificio prima della utilizzazione di questo. L'edificio non può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5.
7. 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 3 (tre) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
8. L'asservimento a favore del Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione all'interno del lotto di proprietà dei proponenti, per attrezzature e servizi pubblici, avverrà a tutti gli effetti con atto notarile contestuale alla firma della presente convenzione, stipulato presso notaio designato a cura e spese della proponente.

#### **ART. 4 – INDAGINI PRELIMINARI**

1. I proponenti si impegnano, prima del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione di titolo abilitativo equivalente, relativo alla realizzazione dell'immobile presente nel lotto degli stessi, ad effettuare tutte le indagini necessarie e previste per legge.

#### **ART. 5- 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 10, comma 2, e di seguito descritte:
  - B.1. parcheggi;
  - C.1. fognature per acque nere;
  - C.2. fognature per acque meteoriche;
  - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
  - E.1. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
  - E.2. Predisposizione installazione colonnina ricarica elettrica auto posizionata su parcheggio privato del proponente;

2. Le opere di urbanizzazione saranno 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 le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
  - c) 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.
3. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
  - a) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
  - b) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
4. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria l'adeguamento e la sistemazione del parcheggio Comunale in fregio alla Via Europa e pertanto dovrà essere realizzato contemporaneamente alla formazione del parcheggio interno al lotto di proprietà. Sia tale parcheggio pubblico che il parcheggio interno al lotto, che sarà privato di uso pubblico, avranno le medesime caratteristiche e tipologia di materiali. Il tutto meglio rappresentato nelle tavole di progetto del PA.
5. I costi per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati di progetto del piano attuativo e determinati con computo metrico estimativo sono:

- per quanto concerne le opere interne al piano	€ 110.724,70
- per quanto concerne il rifacimento/adeguamento parcheggio comunale	€ 94.918,24

#### **ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI**

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione delle connessioni e delle attrezzature intermedie (vasche volano, condotti ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 5, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti esecutivi.
2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi già in essere al momento dell'edificazione. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1 verranno di volta in volta valutati con gli enti coinvolti.

#### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere di urbanizzazione di allacciamento della zona ai pubblici servizi, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 10, comma 1, 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.

3. Per quanto attiene le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, in conformità e nel rispetto dei requisiti progettuali, l'attrezzamento del lotto, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere. Il proponente provvederà 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 dal soggetto Proponente della presente convenzione.

#### **ART. 8 - CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI QUALITA'**

1. Ai sensi delle Norme Tecniche Attuative del Documento di Piano del PGT di Iseo, in sede di richiesta di titolo abilitativo alla costruzione del fabbricato commerciale i proponenti assumono a proprio carico gli oneri relativi al **Contributo secondario di qualità ammontante a complessivi € 321.049,60** da corrispondersi in parte in opere ed in parte da monetizzarsi come segue:

Rifacimento e sistemazione parcheggio esistente e verde pubblico (Via Europa)	€.	50.000,00
Monetizzazione Contributo Compensativo Aggiuntivo	€	271.049,60

2. Si precisa che per quanto riguarda le opere di rifacimento/adequamento del parcheggio comunale in fregio al lotto e posto lungo Viale Europa si riconosce uno scorporo parziale forfettario pari a € 50.000,00 a fronte di un valore di spesa stimato € 94.918,24.

#### **ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 5, 6 e 7, 8 integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere.
2. 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.
3. Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare.
4. In ogni caso, 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.
5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
6. 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, 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 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 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.

7. 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. 10 - 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 e dell'articolo 16, comma 2-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune al momento della comunicazione di avvio dei lavori di esecuzione delle stesse.
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. Ai sensi delle Norme Tecniche Attuative del Documento di Piano del PGT di Iseo, i proponenti godranno dello scomputo degli **oneri di Urbanizzazione primaria, ammontanti a complessivi € 44.043,99**, ciò in ragione del fatto che le opere Urbanizzazione da realizzarsi risultano, come da Computo metrico allegato, di importo ben maggiore, pari ad € 110.724,70 (centodiecimilasettecentoventiquattro/70 euro).

#### **ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. 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 aree per attrezzature e servizi pubblici, parcheggi e verde, per una superficie totale pari a **mq 1.147,50**:

#### **ART. 12 - 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 11 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono reperite direttamente nella misura di **mq 1.147,50**. Tale misura risulta inferiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale **mq 3.015,00**, per cui si provvederà ad una monetizzazione così determinata:  
 $Mq (3.015,00 - 1.147,50) = MQ 1.867,50 \rightarrow MQ 1.867,50 \times \text{€}/mq 67,64 = \text{€ } 126.323,27$

#### **ART. 13 - REGOLAMENTAZIONI PARTICOLARI (NTA DEL P.A.)**

##### **1. EDIFICAZIONE IN DEROGA ALLE DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' COMUNALE**

I proponenti, in riferimento alla deroga alle distanze dai confini di proprietà comunale, si impegnano a rimborsare al Comune in sede di rilascio della pratica edilizia relativa all'immobile commerciale l'importo di **€ 90.000,00 quale onere in deroga**. Il tutto come meglio indicato nella tavola 6 del Piano attuativo.

##### **2. RIQUALIFICAZIONE PARCHEGGIO ESISTENTE LUNGO VIA EUROPA IN FREGIO AL P.A.**

In riferimento all'adeguamento e la sistemazione del parcheggio Comunale in fregio alla Via Europa, si

precisa che lo stesso avverrà con materiali e caratteristiche identiche a quelle del nuovo parcheggio del piano attuativo (viabilità in asfalto, stalli di sosta in blocchetti drenanti Grigio antracite, segnaletica orizzontale e verticale simile alla parte del parcheggio su area privata). La manutenzione ordinaria e straordinaria di tale parcheggio e delle relative aree a verde rimarranno a carico dei proponenti. A compensazione di tali opere, come già indicato all'art. 8 comma 2 è previsto uno scorporo forfettario di € 50.000,00 dagli oneri di urbanizzazione secondaria di qualità. Il tutto meglio rappresentato nella tavola 13 di progetto del PA e nella tabella riassuntiva del calcolo degli oneri del Piano.

#### **ART. 14 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a **euro 617.831,80 (euro seicentodiciassettemilaottocentotrentuno/80)** come risulta dal quadro economico integrante il progetto e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 12 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale;
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) della somma degli importi del comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria n. \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ consegnata dal proponente al Comune alla stipula della presente convenzione per ..... ( euro ...../....) 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 17, comma 4 oppure comma 6.
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 7 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, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come 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 proponenti di cui all'articolo 23, 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.

7. La garanzia si estingue una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sul lotto del proponente o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 3 (tre) mesi dal predetto collaudo favorevole e comunque entro 6 (sei) mesi dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione pubbliche e deposito del certificato di regolare esecuzione da parte del Direttore Lavori, ai sensi dell'articolo 17, comma 2.
8. L'importo di cui al comma 1, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.
9. La garanzia dovrà essere sostituita nel caso di alienazione della proprietà oggetto di convenzione dal nuovo proprietario del lotto privato.

#### **ART. 15 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti potranno ottenere i permessi di costruire o le denunce 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 denunce di inizi 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 denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 17 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.
5. La Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) relativa ai fabbricati realizzati all'interno del piano attuativo potrà essere depositata anche prima del collaudo positivo delle opere di urbanizzazione, ma comunque dopo la comunicazione dell'ultimazione lavori e dichiarazione di regolare esecuzione asseverata dal Direttore dei lavori.
6. Se il collaudo delle sopracitate opere non sarà depositato entro 2 (due) mesi dalla comunicazione di fine lavori, come previsto dal successivo art.17 comma 2, in assenza di vizi o prescrizioni particolari sulle opere realizzate, la Segnalazione Certificata di Agibilità dei fabbricati si riterrà assentita.

#### **ART. 16 - 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.
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.
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. 17 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Il Comune si obbliga entro 15 (quindici) giorni dalla stipula della presente convenzione urbanistica a nominare il Collaudatore della parte delle opere insistenti sul suolo pubblico dandone comunicazione al soggetto Proponente.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione (comunicazione di fine lavori) ed il certificato di regolare esecuzione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti entro 2 mesi dalle comunicazioni e certificazioni di cui sopra di cui sopra.
3. Rimarranno in capo al soggetto proponente il pagamento dell'onorario del Collaudatore di cui sopra calcolato sulla base del \_\_\_\_\_ nella cifra di \_\_\_\_\_ Euro (\_\_\_\_\_/00 Euro) che viene pagato al momento della stipula della convenzione tramite assegno circolare n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ della banca \_\_\_\_\_ intestato al Comune di Iseo (BS).
4. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro due mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro il successivo mese 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.
5. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

6. 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 le 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.
7. 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 interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.
8. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione.
9. Le opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione sono soggette al **collaudo in corso d'opera**; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.
10. La segnalazione certificata di inizio attività relativa all'edificio commerciale oggetto della presente convenzione e piano attuativo riferito potrà essere presentata dal soggetto attuatore a seguito della presentazione della dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione pubbliche e del relativo certificato di regolare esecuzione.

#### **ART. 18- 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, 5 e 8, sono asservite di uso pubblico a favore del Comune di Iseo con atto notarile stipulato entro 2 (due) mesi dalla comunicazione di fine lavori dell'opera stessa presso notaio designato a cura e spese della proponente.
3. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue: con colore giallo e verde le aree asservite gratuitamente all'uso pubblico a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, per un totale di MQ 1.147,50.
- 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:
  - a) aree pertinenziali e ad uso privato della proponente, mappale \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (foglio n. \_\_\_\_);
  - b) asservite gratuitamente all'uso pubblico a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappale \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (foglio n. \_\_\_\_);
3. Le aree sono asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. L'asservimento delle aree è fatta con riserva per cui sulle stesse il Comune manterrà il vincolo di destinazione d'uso a parcheggio così come previsto dalla presente convenzione; pertanto rimarrà salvaguardata l'accessibilità ed i collegamenti viari tra le viabilità pubbliche ed il lotto privato del proponente. Sulle aree asservite ad uso pubblico il Comune di obbliga a non apporre impianti pubblicitari o manufatti che possano ostacolare la visibilità degli edifici del proponente.

5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da asservire all'uso pubblico a favore del 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. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere asservite all'uso pubblico, nonché quelle del parcheggio in fregio al lotto posto lungo viale Europa, resterà in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna a carico della proponente.
2. Fanno eccezione alla disciplina di cui al comma 1 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 17.
3. La rete di pubblica illuminazione degli spazi del piano attuativo, sia privati che di uso pubblico saranno collegati al fabbricato di futura edificazione e i loro consumi, restano a carico dei proponenti o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente anche dopo il collaudo e la consegna.

#### **ART. 20 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Brescia.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.
3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della legge 21 luglio 2000, n. 205.

#### **ART. 21 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
  - a) relazione illustrativa;
  - b) documentazione fotografica e simulazioni renderizzate;
  - c) elaborati grafici urbanistici in n. 14 tavole;
  - d) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
  - e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
  - f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
  - g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
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, lettere a), b), c), d), e) ed f), 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. 22 - 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. 23 - 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.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

I Proponenti

per il Comune