

COMUNE DI SALE MARASINO PROVINCIA DI BRESCIA



Piano Attuativo denominato "LakeView"
Comune di Sale Marasino (BS) -località Presso-Via Presso

ALLEGATO F-quinquies

Schema di convenzione urbanistica

Villa d'Ogna, Dicembre 2022 - Agg. Giugno 2023 - Agg. Febbraio 2024 - Agg. Settembre 2024
Agg. Marzo 2025

IL TECNICO
(Ing. Stefano Messa)

IL PROPONENTE
(G.P. & F. S.r.l.)

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 è costituita la società:

“G.P. & F. S.r.l., con sede in Sale Marasino (BS), Via Giardino, n. 46, cap 25057, telefono 030986649, pec gpfsrl-gianottipietroefigli@pec.it, iscritta nel Registro delle imprese di Brescia (Codice fiscale e Partita IVA 03123210175), in persona del socio amministratore e legale rappresentante Giuseppe Gianotti, nato a Sale Marasino il 27 Aprile del 1963, domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di titolare della proprietà dell'area situata nel Comune di Sale Marasino (BS), individuata al mappale n. 4887,4886,5151,6799 e porzione del mappale n. 6796 del foglio n. 9 del Catasto Terreni; soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente», da una parte; e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ pro tempore del Comune di Sale Marasino (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 il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili citati, nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 17 Luglio 2020, ricadono in parte, per una superficie territoriale di mq 1.477, all'interno della Zona B1 “Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva”, in parte, per una superficie territoriale di mq 1.155, all'interno della Zona B2 “Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva” ed in parte, per una superficie territoriale di mq 612,40, all'interno della Zona a Verde Privato;
- 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 delle Zone B con superficie lorda di pavimento (SLP) superiore a 500 mq 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 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 domanda di adozione e approvazione del piano attuativo denominato «Lakeview», con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ____ del _____;
- g) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni / sono pervenute le seguenti osservazioni:

_____;
- i) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- l) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- n) 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. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante 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 17, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 20.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il proponente si obbliga in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente 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 dal proponente 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 5 (cinque) 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 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine il proponente deve 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. 17. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per l'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;
 - B.1. parcheggi;
 - C.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - D.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - D.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
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 C.1 e D.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 del proponente.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1, il proponente provvede tempestivamente a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il proponente provvede 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 del proponente 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 dallo stesso proponente e a spese di quest'ultimo.
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 20 o 23 del DPR 380/2001.
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 al Nuovo Codice dei contratti approvato con D.L. 36 del 21.03.2023, Libro III DELL'APPALTO NEI SETTORI SPECIALI.
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, nonché a carico dei proponenti

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal proponente, 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 della presente convenzione.

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 dal proponente, 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 del proponente.
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 al Nuovo Codice dei contratti approvato con D.L. 36 del 21.03.2023, Libro III DELL'APPALTO NEI SETTORI SPECIALI.. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del proponente; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 5 della presente convenzione.

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

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici minime che competono al piano attuativo, definite dall'articolo 21 delle NTA del Piano delle Regole e dall'articolo 11.1 delle NTA del Piano dei Servizi, sono calcolate nel seguente modo:

• Superficie fondiaria Zona B1 (SfB1) =	1.477 mq
• Indice di utilizzazione fondiaria Zona B1 (UfB1) =	0,50 mq/mq
• Superficie lorda di pavimento Zona B1 (SlpB1) = mq 1.477 x 0,50 mq/mq =	738,50 mq
• Superficie fondiaria Zona B2 (SfB2) =	1.155 mq
• Indice di utilizzazione fondiaria Zona B2 (UfB2) =	0,30 mq/mq
• Superficie lorda di pavimento Zona B2 (SlpB2) = mq 1.155 x 0,30 mq/mq =	346,00 mq
• Superficie lorda di pavimento edificio esistente in Zona a Verde Privato (SlpE)=	70,64 mq
• Superficie lorda di pavimento totale (SlpTOT) =	1.155,14 mq
• Abitanti teorici (ab) = (SlpTOT) / 33,33 mq/ab =	34,66 ab
• Standard minimo totale per abitante =	26,50 mq/ab
• Standard minimo a parcheggio per abitante =	8 mq/ab
• Standard minimo totale = (ab) x 26,50 mq/ab =	918,49 mq
• Standard minimo a parcheggio = (ab) x 8 mq/ab =	277,28 mq

La demolizione del fabbricato esistente in Zona a Verde Privato permette il recupero della sua SLP di 70,64 mq all'interno del Piano Attuativo.

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1 per una superficie totale di mq 278,05 per parcheggio pubblico.

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 risultano pari a mq (918,49 - 278,05) = mq 640,44
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 128.00 (euro centoventotto/00) al metro quadrato per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq. 640,44 x 128,00 euro/mq = 81.976,32
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal proponente alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dal proponente medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 11 - ONERE SECONDARIO DI QUALITA'

1. L'art. 11.4 delle NTA del Piano dei Servizi prevede il versamento degli oneri secondari di qualità che come previsto dalla Del. G.C. n. 79 del 29.08.2024 di applicazione del valore massimo sono calcolati nel seguente modo:
 - SLP Zona B1 = 738,50 mq x 180 €/mq x 50% (zona interna al TUC) = 66.465,00 €
 - SLP Zona Verde Privato = 70,64 mq x 180 €/mq x 50% (zona interna al TUC) = 6.357,60 €
 - SLP Zona B2 = 346,00 mq x 180 €/mq (zona esterna al TUC) = 62.280,00 €
2. L'onere secondario di qualità sarà versato contestualmente alla stipula della convenzione.

ART. 12 - INVARIANZA DEL VALORE ECOLOGICO

1. La trasformazione dell'area comporta una perdita ecologica da compensare con un intervento naturalistico di importo pari ad euro 1.625,31 (vedi Relazione Naturalistica-tris), per il quale è ammessa la monetizzazione.
2. Ai sensi dell'art. 37, comma 1, delle NTA del PdR e dell'art. 18 delle NTA del PdS, l'intervento naturalistico di compensazione della perdita ecologica avviene a scomputo degli oneri secondari di qualità.

ART. 13 - 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 75.200,00 (euro settantacinquemiladuecento/00) escluso IVA, come risulta dal computo metrico estimativo allegato al piano attuativo.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 150% (centocinquanta per cento) di quello previsto al comma 1, mediante polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da

_____ per euro 112.800,00 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 del proponente, 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 3.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del proponente, 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 il proponente è obbligato in solido sia con se stesso che con i suoi 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 17, comma 2.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il proponente può 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.
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 (solo per oneri di urbanizzazione, il costo di costruzione sarà applicato il valore vigente alla data di presentazione del titolo abilitativo);

b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione 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 = $1.155,14 \text{ mq (Slp)} \times 3 \text{ m (h)} \times 1,55 \text{ €/mc} = 5.371,40 \text{ €}$

risulta inferiore al costo delle opere di urbanizzazione primaria pari ad euro 75.200,00, 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. Le previsioni relative alla forma, le dimensioni e la giacitura degli edifici, nonché la posizione delle autorimesse interrate con la relativa rampa di accesso e l'andamento dei vialetti pedonali privati riportate nelle tavole e negli allegati del piano attuativo, sono da intendersi puramente indicativi, pertanto in sede di richiesta dei titoli edilizi abilitativi potrà essere richiesto un progetto edilizio differente ma che rispetti i seguenti parametri urbanistici complessivi di Piano Attuativo, e i dimensionamenti indicati nelle tavole 03 sexies e 05 approvati dalla Giunta Comunale:

- Superficie Lorda di Pavimento Tot (SlpTot) = 1.155,14 mq
- Superficie Coperta Massima Tot (ScmaxTot) = 1.200,50 mq
- Superficie Permeabile Minima Tot (Spmintot) = 1.149,68 mq
- Altezza Massima Fabbricati (Hmax) = 7,50 m

5. Il fabbricato corpo D potrà essere realizzato ad una distanza inferiore di 5,00 m dalla nuova strada pubblica e dal nuovo parcheggio pubblico.

6. La nuova piscina potrà essere realizzata ad una distanza inferiore di 2,00 m dalla nuova strada pubblica e dal nuovo parcheggio pubblico.

ART. 15 - 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 planivolumetriche che 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. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la disciplina urbanistica vigente nella data della richiesta, 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 conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005.
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 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 disciplina urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, prima della scadenza della presente convenzione.

ART. 17 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del proponente che ne deve 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 del proponente 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.
4. In sede di collaudo sarà oggetto di valutazione lo stato dei luoghi delle vie di accesso nel raggio di azione del PA di 50 m., qualora vi siano degli ammaloramenti provocati dal cantiere del Piano Attuativo, l'amministrazione Comunale si riserva di trattenere la fideiussione in funzione del ripristino degli eventuali danni verificatisi durante i lavori di attuazione del Piano Attuativo.

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, 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-quinquies), come segue:

a. Strada pubblica	81,90 mq
b. Parcheggio pubblico	278,05 mq

Le superfici sopraelencate sono indicative e saranno meglio definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
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. Il proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume 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, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico del proponente per i successivi 10 anni dalla approvazione del collaudo finale, Delle opere (sottoservizi e illuminazione) fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17, comma 2.
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 dal proponente o dal suo avente 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 dal proponente; 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 13.

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.

ART. 21 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

- All. A-quinquies Relazione tecnica illustrativa
- All. A1-bis Regolamento dei materiali e finiture comuni a tutte le tipologie
- All. B-quater Copia atto di proprietà
- All. C-quater Documentazione fotografica
- All. D-quater Simulazione fotografica
- All. E-quater Computo metrico estimativo
- All. F-quater Schema di convenzione urbanistica
- All. G-tris Relazione paesaggistica
- All. H-tris Relazione naturalistica
- All. I-tris Relazione geologica
- Tav. n. 1-quater Estratti mappa, estratto mappa di base, estratto ortofoto ed estratti PGT
- Tav. n. 2-quater Rilievo planoaltimetrico – Punti di ripresa fotografici
- Tav. n. 3-sexies Planivolumetrico
- Tav. n. 4-quinquies Sezioni ambientali
- Tav. n.5 Autorimesse interrato

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, 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. 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 del proponente.

ART. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti*

dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Proponente

per il Comune