

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
(provincia di Brescia)

CONVENZIONE URBANISTICA
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO e
CONTESTUALE CESSIONE DI AREE
denominato
«AT 02 – PULCIANO GAINO –AREA 3 »

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

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. __ del _____
Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. __ del _____

**CONVENZIONE URBANISTICA –
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/200___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

si è costituito il Signor:

Valetti Cristian, nato a Salò (Bs) il 12 Ottobre 1975, C.F. VLT CST 75R12 H717Q;
residente in Toscolano Maderno (Bs), via Goldoni 1, unico proprietario in forma indivisa dell'area situata nel
Comune censuario e amministrativo di Toscolano Maderno (provincia di Bs), individuata ai mappali n. 2525 del
foglio n. 28 N.C.T.R., di mq 1.000,00 catastali,
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 _____, 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 _____
(*oppure*)

con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto
legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario 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 di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale reale di mq. 1000,00 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione Consiglio comunale n. 25/2012 in data 11/04/2012, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. _____ in data _____,

sono classificate come segue:
 - zona omogenea «Ambito di Trasformazione 02 Pulciano-Gaino area 3» per una superficie di mq. 760,00;
- c) agli immobili compete una SLP (superficie lorda di pavimento):
 - mq.380,00 per l'Ambito di Trasformazione 02 area 3
- d) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.), qui denominato «_____»;
- e) 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;
- f) che l'area è gravata da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e della Legge 341/85 e s.m.i.;
che, oltre a quanto descritto al comma precedente, sull'area non gravano altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del P.d.C.C. o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

VISTI

- g) la domanda di adozione e approvazione del P.d.C.C., con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- h) la deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- i) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(*oppure, in presenza di osservazioni*)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- l) la deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
(*oppure, in presenza di osservazioni*)
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;
- m) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del P.d.C.C., con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- n) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il proponente è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal 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.
- 4.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte del proponente,

della comunicazione di cui alla lettera m) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del P.d.C.C., intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della 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, compreso il soggetto competente alla firma.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di anni 6.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3 devono essere iniziate prima e/o contestualmente all'avvio dei lavori di realizzazione degli edifici. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità con le costruzioni delle strutture servite dalle opere stesse.
5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, 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.
6. 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 6 anni. Entro lo stesso termine il proponente deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal P.d.C.C.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SERVIZI DI QUALITA' AGGIUNTIVI

1. A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il P.d.C.C. il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione così come evidenziate sugli elaborati del progetto di P.d.C.C., che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:
 - A.1 Frazionamento e cessione delle aree necessarie al futuro adeguamento tramite allargamento della sede stradale Toscolano-Pulciano previsto dal Comune di Toscolano Maderno, identificate catastalmente con il mappale n. _____ fg _____ del Comune Censuario di Toscolano. Realizzazione del muro di contenimento/recinzione e realizzazione della recinzione a delimitazione del lotto di proprietà in prossimità dell'area di attuazione dell'ambito, ed a separazione delle aree cedute. Le restanti opere necessarie per l'allargamento della viabilità comunale rimarranno a carico del Comune di Toscolano Maderno.
 - B.1. Messa in sicurezza del versante sud della proprietà mediante esecuzione di opere di ingegneria naturalistica, meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, verrà considerata quale Standard di Qualità Aggiuntivo.
2. La potenzialità minima dei servizi ad uso esclusivo del proponente, per l'intero P.d.C.C. è la seguente:
 - a) di 15 Kw per l'energia elettrica;
 - b) di n. 1 utenze per la rete telefonica fissa;
 - c) di n. 1 utenze servite per la rete trasmissione dati;
 - d) di n. 1 abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;
3. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
 - b) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni degli Enti erogatori.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il progetto proposto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondarie.

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

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, i quali risulta adeguatamente dimensionati. Il progetto non prevede il potenziamento dei pubblici servizi presenti nella viabilità pubblica limitrofa, in quanto adeguatamente dimensionati.
2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 3, secondo periodo.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4, comma 1, lettere A1, B1, nonché le opere 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 11, comma 5, 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. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 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 allacciamento della zona ai pubblici servizi, il proponente provvede tempestivamente, e comunque entro novanta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, 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 P.d.C.C.. 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.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico del proponente, diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5, 6, e 7.
2. Limitatamente ai primi 40 metri di estensione partendo dal cancello carraio esistente proseguendo in direzione Gaino a confine del lotto in cessione all'Amministrazione Comunale, verranno eseguite direttamente dal proponente le opere necessarie alla realizzazione del muro di contenimento e delle recinzioni necessarie a garantire poi la completa fruibilità del lotto di cessione nel futuro allargamento della sede viaria, il tutto per un importo stabilito in € _____ elaborato mediante Prezziario delle Opere edili della Provincia di Brescia, apportando uno sconto pari al _____, il quale viene allegato alla presente.

ART. 9 - 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) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione il proponente e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto esecutivo delle opere di cui agli articoli 4, 5 e 6, integrante il P.d.C.C. e approvato unitamente a quest'ultimo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse.
2. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva 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.
3. Le spese tecniche per la redazione del P.d.C.C. e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione, coincidenti solo ed unicamente con le opere di cui all'articolo 4, comma 1, lettere A1, 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 10, comma 1. Prima dell'inizio dei lavori il proponente deve trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del P.d.C.C., corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.
2. 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.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Le opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'articolo 8 sono affidate ed eseguite con le modalità e alle condizioni di cui all'art 11. Il Comune, al fine di garantire al proponente la possibilità di usufruire degli spazi limitrofi al nuovo muro di confine, si impegna ad eseguire le opere di allargamento stradale, contemporaneamente all'esecuzione dei lavori relativi al comparto convenzionato affidando la relativa esecuzione al proponente, il tutto come regolato dall'articolo 8 comma 3.

ART. 13 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al P.d.C.C., sono così quantificate:

Dati di AT 02 – Pulciano Gaino				Dati di progetto	
Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	1000,00		
	S.L.P. edificabile assegnata	mq	380,00	0,00	
	Sup. coperta	mq		91,20	
	S1. Aree per servizi pubblici (10% S.L.P.) di cui:	mq	38,00		
	Parcheggi pubblici	mq	19	a)	37,50
	Verde pubblico (Messa in sicurezza)	mq	19	435,00	
Totale					
	Aree per servizi pubblici	mq		C= a+b	122,08
Viabilità	Ampliamento strada esistente	mq		b)	84,58

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'approvazione del P.d.C.C., all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 122,08.

ART. 14 - 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 13 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al P.d.C.C. sono reperite direttamente nella misura di mq. 122,08. Tale misura è superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

ART. 15 - 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 _____), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al P.d.C.C., comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:

a) opere di messa in sicurezza del versante sud (Standard di qualità):	euro	_____;
b) Cessione area per allargamento stradale:	euro	_____;
c) spese tecniche messa in sicurezza del versante sud	euro	_____;
d) oneri sicurezza messa in sicurezza del versante sud	euro	_____;
	PARZIALE	euro _____;
e) opere per allargamento strada (parte)	euro	_____;
f) spese tecniche per allargamento strada	euro	_____;
g) oneri sicurezza allargamento strada	euro	_____;
	PARZIALE	euro _____;
Totale opere di urbanizzazione primaria e secondaria (IVA esclusa)	euro	xx.xxx,xx;

quindi superiore all'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti dalle tabelle in vigore nel Comune di Toscolano Maderno pari ad € 3'480,00 (Euro Tremilaquattrocentottanta/00) relativi agli spazi commerciali di 155mq.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponente presta 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 _____ 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 19, comma 4 oppure comma 6.
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 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 il proponente è obbligato in solido 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 all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 19. La garanzia copre, senza riserva alcuna, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'art. 21 comma 1.
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 agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 16, comma 3, 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.

ART. 16 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il proponente può eseguire le opere assentite con il P.d.C.C.
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:
 - a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del P.d.C.C., per i permessi di costruire e le denunce 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 denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo

la scadenza del termine di cui alla lettera a).

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e in quanto il progetto.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 19 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 15, comma 8.

ART. 17 – VARIANTI

1. Le varianti edilizie al P.d.C.C. che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di Piano delle Regole, 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, non determinano preventiva variante urbanistica alla configurazione dell'ambito.
2. Non sono considerate varianti all'impianto urbanistico configurato e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del D.d.P e P.d.R. e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati di P.d.C.C., 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 P.d.C.C., 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.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 18 - 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 denuncia 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. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del proponente, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione

della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 19 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

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.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza 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 al proponente, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del proponente; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. 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.
5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 11 della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
8. Le opere di cui agli articoli 4, 5 e 6 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.

ART. 20 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 6, saranno cedute in forma gratuita al Comune direttamente all'atto di sottoscrizione della presente convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- a) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____;
 - b) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;
 - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____.
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 si assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 21 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico del proponente fino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 19, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 19, comma 4, 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 dal proponente 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 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 17, comma 7.
4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 19, comma 2, il proponente deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 19, comma 2, resta in capo al proponente ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 22 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sezione di Brescia.
2. 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 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

ART. 23 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di P.d.C.C. è composto da:
- a) relazione illustrativa;
 - b) norme tecniche d'attuazione;
 - c) elaborati grafici urbanistici in n. _____ tavole;
 - d) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in n. _____ tavole;
 - e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (Standard di qualità);

- 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.
 - h) Computo metrico delle opere edili per allargamento stradale per il tratto evidenziato in progetto;
 - i) Contratto di appalto ad Affidamento diretto delle Opere di Allargamento della viabilità esistente.
2. Il progetto di P.d.C.C. 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, lettere a), b), c), d), e), f) e g), 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. 24 - SPESE

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. 25 - 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 P.G.T; 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, lì Marzo 2015

Il Proponente

per il Comune