

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

**CONVENZIONE URBANISTICA INERENTE LA VARIANTE
AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
NEL PIAZZALE SALVO D'ACQUISTO RIGUARDANTE:
“Ampliamento attività commerciale esistente, cambio di destinazione d’uso di
parte dell’interrato esistente, Sistemazione del Piazzale Salvo D’Acquisto e degli
innesti dal Piazzale verso il centro storico e verso Piazza San Marco”;**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemilaquindici** il giorno del mese di

.....

in Salò, nello studio posto in via Fantoni n. 3.

Avanti a me, dott. **DIEGO FERRARIO, notaio in Bedizzole**, iscritto al Collegio
Notarile di Brescia,

sono presenti i signori:

Zanini Nicola, nato a Salò (BS) il 19 gennaio 1968, domiciliato per la carica presso
la residenza municipale in Toscolano Maderno (BS), via Trento n. 5,
che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile
dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata ed Urbanistica - del

"COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO"

con sede in Toscolano Maderno (BS), via Trento n. 5
codice fiscale: 00839830171, partita IVA: 00581090982

che dichiara di agire in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune
medesimo, ai sensi dell'art. 4 comma 2 e dell'art. 107 e ss., commi 2 e 3 lett. c) del
D.Lgs. n. 267/2000, tale nominato con decreto sindacale in data 31 dicembre 2010 n.
20445 di Prot.,

a ciò autorizzato in forza dei poteri attribuiti con deliberazione del Consiglio
Comunale in data 6 luglio 2009 n. 51 e deliberazione del Consiglio Comunale in data
9 aprile 2013 n. 34/2013, esecutiva ai sensi di legge,
di seguito denominato "COMUNE";

DA UNA PARTE

- **ALESSI Pietro**, nato a Salò (BS) il 3 giugno 1936, residente a Salò (BS) in via
Cav. Giovanni De Paoli Ambrosi n. 9,
codice fiscale: LSS PTR 36H03 H717D;
- **GIAPPI Italo**, nato a Vobarno (BS) il 22 settembre 1936, residente a Salò (BS) in
via Cav. Giovanni De Paoli Ambrosi n. 10,
codice fiscale: GPP TLI 36P22 M104E;
- **AMBROGIO Annamaria**, nata a Bedizzole (BS) il 9 giugno 1942, residente a
Salò (BS) in via Cav. Giovanni De Paoli Ambrosi n. 10,
codice fiscale: MBR NMR 42H49 A729M,
(in taluni documenti anche indicata come AMBROGIO Anna Maria);
- **GIAPPI Cristina**, nata a Brescia (BS) il 20 agosto 1968, residente a Salò (BS) in
via Romualdo Turrini n. 32,
codice fiscale: GPP CST 68M60 B157H;
- **ZANATO Valeria**, nata a Gardone Val Trompia (BS) il 15 giugno 1945, residente
a Toscolano Maderno (BS) in viale Marconi n. 44,

codice fiscale: ZNT VLR 45H55 D918D;

- **GIORI Elisabetta**, nata a Salò (BS) l'8 luglio 1969, residente a Toscolano Maderno (BS) in piazzale Salvo d'Acquisto n. 13,
codice fiscale: GRI LBT 69L48 H717S;

per brevità di seguito denominati "CONCESSIONARIO" o "PROPRIETARIO-CONCESSIONARIO";

DALL'ALTRA PARTE.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto al quale

PREMETTONO:

- A) che i signori **ALESSI Pietro**, per la quota di **4/12** (quattro dodicesimi) della **piena proprietà**, **GIAPPI Italo**, per la quota di **2/12** (due dodicesimi) in regime di comunione legale dei beni del diritto di **usufrutto vitalizio**, **AMBROGIO Annamaria**, per la quota di **2/12** (due dodicesimi) in regime di **comunione legale dei beni** del diritto di **usufrutto vitalizio**, **GIAPPI Cristina**, per la quota di **4/12** (quattro dodicesimi) della **nuda proprietà**, **ZANATO Valeria**, per la quota di **3/12** (tre dodicesimi) della **piena proprietà**, e **GIORI Elisabetta**, per la quota di **1/12** (un dodicesimo) della **piena proprietà**, e, quindi complessivamente per l'intero, risultano essere comproprietari di parte dell'area interessata dall'intervento e precisamente dei seguenti beni immobili posti in

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO (BS)

piazzale Salvo d'Acquisto n. 13 (catastalmente snc)

- **unità immobiliare ad uso commerciale** consistente in un supermercato posto ai piani terra e seminterrato,
censita nel Catasto Fabbricati, da ultimo a seguito della denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 21 maggio 2013 n. 24363.1/2013 (prot. n. BS0110263), sez.urb. MAD - foglio 25 - con i mappali tra loro graffiati:
5518 sub. 24 - p.T-S1 cat.D/8 RC Euro 15.852,00;
5522 sub. 22;
- **unità immobiliare ad uso deposito** consistente in un magazzino posto ai piani terra e seminterrato, pertinenza del supermercato di cui sopra,
censita nel Catasto Fabbricati, da ultimo a seguito della denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 21 maggio 2013 n. 24363.1/2013 (prot. n. BS0110263), sez.urb. MAD - foglio 25 - con i mappali tra loro graffiati:
5518 sub. 25 - p.T-S1 cat.D/8 RC Euro 3.172,00;

si precisa che gli immobili di cui sopra derivano, a seguito della predetta denuncia di variazione, dalla soppressione dell'originario mappale 5518 sub. 14, a sua volta derivante, a seguito di denuncia di variazione per bonifica identificativo catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 22 aprile 2013 n. 18003.1/2013 (prot. n. BS0086852), dalla soppressione dell'originario mappale 1181 sub. 14, a sua volta derivante, in forza della denuncia di variazione in data 23 marzo 1995 n. 4394.1/1995, dalla soppressione dell'originario mappale 1181 sub. 9, a sua volta ex prot. n. 4395/95, già prot. nn. 3193 in data 8 settembre 1979 e 472/B in data 11 gennaio 1986 (quest'ultima derivante dalle schede nn. 1528-1529 protocollate in data 23 aprile 1980); si precisa, inoltre, che gli immobili di

cui sopra sono stati edificati sugli originari mappali 1181/b di Ett. 00.06.50, 1182/b di Ett. 00.14.35, 1182/c di Ett. 00.00.20, 28/b di Ett. 00.00.40, 2045/b di Ett. 00.00.15 i quali sono stati fusi con tipo mappale in data 24 marzo 1988 prot. n. 1917 originando i mappali 5518 di Ett. 00.20.85 (supermercato e area pertinenziale) e 5522 di Ett. 00.00.75 (cabina elettrica)];

con inerente relativa **quota di comproprietà** sulle parti comuni dell'edificio del quale fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c.;

confini: come risultanti dalle relative schede catastali, che le parti dichiarano di ben conoscere, cui si fa riferimento anche per la consistenza;

B) che detti immobili sono agli stessi pervenuti in forza dei seguenti titoli di provenienza:

- atto di compravendita in data 24 maggio 1995 n. 53014/12703 del repertorio del notaio Bruno Barzellotti di Brescia, ivi registrato il 9 giugno 1995 al n. 2534 serie 1V e trascritto a Salò il 27 maggio 1995 ai nn. 2175/1699, con il quale la società "MADERNESE ALIMENTARI SRL", con sede in Toscolano Maderno, ha venduto ai signori ALESSI Pietro, che ha acquistato per quota indivisa di 1/3 (un terzo), GIORI Lorenzo e ZANATO Valeria, che hanno acquistato per quota indivisa di 1/3 (un terzo), GIAPPI Italo e AMBROGIO Annamaria, che hanno acquistato per il diritto di usufrutto vitalizio su quota indivisa di 1/3 (un terzo) ed alla signora GIAPPI Cristina, che ha acquistato per quota indivisa di 1/3 (un terzo) in nuda proprietà, immobili siti in Comune di Toscolano Maderno, censuario di Maderno, e precisamente porzione di fabbricato ad uso supermercato con vari accessori ai piani interrato e terra e con area di pertinenza, cabina elettrica ed area di pertinenza, di cui al prot. n. 4395/95 in forza di denuncia di variazione in data 23 marzo 1995 n. 4394 (già unità immobiliari di cui al prot. n. 3193 in data 8 settembre 1979 e 472/B in data 11 gennaio 1986 quest'ultima derivante dalle schede n.ri 1528 – 1529 protocollate in data 23 aprile 1980) nonchè tre posti auto scoperti di cui ai protocolli n.ri 4399/95 (E) – 4400/95 (F) e 4401/95 (G);

- successione in morte del signor GIORI Lorenzo [nato a Gargnano (BS) il 27 marzo 1939], apertasi in data 4 maggio 1996, e devolutasi in forza di legge al coniuge, signora ZANATO Valeria, ed alla figlia, signora GIORI Elisabetta, avente ad oggetto, fra l'altro, la quota indivisa di 1/6 (un sesto) dell'immobile sito in Comune di Toscolano Maderno, censuario di Maderno di cui al prot. n. 4395/95, come risulta dalla dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Salò il 30 ottobre 1996 al n. 26 vol. 454 ed ivi trascritta il 4 dicembre 1997 ai nn. 5649/4200;

C) che il "**COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO**" risulta essere **proprietario esclusivo** dell'area rimanente interessata dall'intervento, attualmente denominata "Piazzale Salvo D'Acquisto" e precisamente dei seguenti beni immobili posti in

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO (BS)

piazzale Salvo d'Acquisto

appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 3.806 (tremilaottocentosei),

censito nel Catasto Terreni alla sezione di MADERNO - foglio logico 9 con i mappali:

2099 di Ett. 00.37.28 vigneto cl.1 RD Euro 30,81 RA Euro 21,18;

3469 di Ett. 00.00.78 vigneto cl.1 RD Euro 0,64 RA Euro 0,44;

confini: come risultanti dalle relative mappe catastali, che le parti dichiarano di ben conoscere;

- D) che detti immobili sono pervenuti al "COMUNE" in forza di atto di cessione gratuita unilaterale in data 12 ottobre 1989 n. 31205/8048 del repertorio del notaio Giancarlo De Rossi allora di Gavardo, registrato a Salò il 27 ottobre 1989 e successivo atto di accettazione di cessione gratuita in data 21 giugno 1991 n. 35300/8759 del repertorio del notaio Giancarlo De Rossi allora di Gavardo, registrato a Salò il 5 luglio 1991 al n. 305 serie 1V ed ivi trascritto il 30 luglio 1991 ai nn. 3208/2429, con i quali la società "MADERNESE ALIMENTARI SNC DI ALESSI PIETRO - GIORI LORENZO - GIAPPI ITALO E C", con sede in Toscolano Maderno, ha ceduto al "COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO", terreno sito in Comune di Toscolano Maderno, censuario di Maderno, di cui ai mappali **2099 di Ett. 00.37.28** – 2641 di Ett. 00.04.30 – **3469 di Ett. 00.00.78** – 1181 (ex 1181/a) di Ett. 00.04.40 – 1182 (ex 11825/a) di Ett. 00.03.85 – 28 (ex 28/a) di Ett. 00.02.70 – 2045 (ex 2045/a) di Ett. 00.00.35 – 5519 (ex 1181/c) di Ett. 00.00.60;
- E) che dette aree sono identificate, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale in data 11 aprile 2012 n. 25, come segue:
- * Art. 18 - "AMBITI A MODALITA' DEFINITA" nello specifico "AMD-59";
 - * Art. 22 - "AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE";
- F) che con deliberazione del Consiglio Comunale in data 6 luglio 2009 n. 51 è stato adottato il Piano Integrato di Intervento relativo all'area di cui in oggetto, denominato "Ampliamento attività commerciale e supermercato SMA e formazione nuovo parcheggio multipiano interrato in piazzale Salvo D'Acquisto";
- G) che, durante l'iter di approvazione del P.I.I. lo stesso è stato recepito dal nuovo strumento urbanistico P.G.T., ed in ossequio ai contenuti del P.G.T., in data 10 dicembre 2012 il "CONCESSIONARIO" ha presentato al prot. 017044 richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato per l'attuazione dell'ante menzionato ambito a modalità definita n. 59;
- H) che, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 9 aprile 2013 n. 34 ed a seguito dell'analisi delle n. 6 (sei) osservazioni giunte, il P.I.I. è stato definitivamente approvato;
- I) che, in data 10-06-2013 è stata trascritta la convenzione urbanistica con registro n. 3387 e repertorio n. 2456 dal Notaio Diego Ferrario, nel seguito denominate "convenzione originaria"
- J) che, in accordo ai contenuti dell'originario P.I.I. e nell'ambito a modalità definita n. 59 del vigente P.G.T., si prevedeva la realizzazione delle seguenti opere:
- Realizzazione di un nuovo parcheggio interrato sotto l'attuale Piazzale salvo D'Acquisto;
 - Rifacimento con riorganizzazione del parcheggio a raso attualmente piazzale Salvo D'Acquisto;
 - Ampliamento dell'attività commerciale esistente con cambio di destinazione d'uso di parte dell'interrato dell'attività commerciale da adibire a parcheggio di pertinenza privato;
 - Sistemazione dell'ingresso dalla strada Statale al Piazzale Salvo D'Acquisto.

Nello specifico per la parte interrata, si prevedeva:

- La costruzione di un'autorimessa e un annesso deposito, entrambi destinati alla libera vendita da parte del concessionario;
- La costruzione di n. 77 (settantasette) posti auto interrati coperti, riservati alla libera vendita da parte del concessionario;
- La costruzione di n. 40 (quaranta) posti auto interrati coperti a rotazione di proprietà del "COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO", di utilizzo pubblico;
- La sistemazione di n. 21 (ventuno) posti auto interrati pertinenziali all'attività commerciale esistente di proprietà dei concessionari.

Nello specifico per la parte Soprastante, si prevedeva:

- La realizzazione di n. 68 (sessantotto) posti auto a raso, di cui n. 5 (cinque) di proprietà del concessionario e n. 63 (sessantatre) di pubblico utilizzo;
- La realizzazione di un ascensore di collegamento con il sottosuolo per l'accesso al parcheggio interrato con sua dislocazione da decider unitamente all'ufficio Tecnico comunale;
- L'ampliamento dell'attività commerciale esistente da parte dei concessionari;

K) Che veniva consegnata al "COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO" quale garanzia della costruzione delle opere polizza fidejussoria assicurativa n. 75804080 dell'importo di Euro 720.000,00 (settecentoventimila virgola zero zero) emessa in data 22 maggio 2013 dalla società "UNIPOL ASSICURAZIONI" (con sede in Bologna (BO)) – agenzia di Salò;

L) Che, in ottemperanza a quanto previsto nella convenzione originale all'articolo 5 "PREZZI E MODALITA' DI VENDITA", si è aperta dalla data del 2/09/2014 fino alla data del 01/10/2014 la procedura di prenotazione per l'acquisto di n. 30 (trenta) box auto, a prezzo convezionato, ricavati nel piano interrato del Piazzale Salvo D'Acquisto;

M) Che il bando è stato ampiamente pubblicizzato tramite:

- L'installazione di un cartellone all'ingresso del Piazzale Salvo D'Acquisto che pubblicizzava l'intervento;
- Pubbliche affissioni nel paese, negli spazi predisposti;
- Pubblicità sul sito web del comune di Toscolano Maderno;

N) Che, tutti i nominativi di coloro che avevano precedentemente espresso un interesse all'acquisto, anche generico, sono stati contattati telefonicamente e avvisati tramite mail dell'apertura del bando, in data 04/08/2014;

O) Che alla chiusura del bando sono state depositate all'ufficio lavori pubblici del Comune di Toscolano Maderno, solo n. 6 (sei) adesioni per l'acquisto dei box;

P) Che nonostante gli scarsi risultati delle adesioni del bando di cui sopra, si è rilanciata una seconda informativa in data 22 dicembre 2014, tramite mail a tutti i soggetti raccolti precedentemente, senza però avere riscontro positivo,

Q) Che alla luce dei risultati ottenuti, il Concessionario ha espresso al Comune l'impossibilità di procedere al progetto previsto e si è quindi valutata la possibilità di porre una variante generale alla convenzione originaria;

R) Che nel contempo il Comune ha dato avvio agli studi per la riqualificazione della Piazza San Marco che, unitamente alla sistemazione del Piazzale Salvo

- D'Acquisto, rientrava nel più ampio progetto di rilancio del centro storico;
- S) Che il Concessionario stante l'impossibilità di attuare l'originario P.I.I. si è reso disponibile a valutare differenti soluzioni progettuali, ed a seguito di numerosi incontri, con l'amministrazione comunale, si è addivenuti alla presentazione di un nuovo progetto e alla variante della convenzione originaria.
- T) Che il Concessionario in data 03 giugno 2015 ha presentato nuova richiesta di Permesso di costruire P.E. 58/2015 (in variante alla p.e. N° 164/2013) e conseguente variante alla convenzione originaria per l'attuazione del nuovo progetto che prevede sia la sistemazione del Piazzale Salvo D'Acquisto con i relativi innesti dal Piazzale verso il centro storico e verso Piazza San Marco, sia l'ampliamento dell'attività commerciale esistente, sia la creazione di spazi di sosta interrati ad uso pubblico

In particolare, nel progetto di variante si prevede:

Per il Piazzale Salvo D'Acquisto:

- La sistemazione del piazzale Salvo D'Acquisto con la formazione di complessivi n. 117 (centodiciassette) posti auto a raso (a sostituzione degli attuali 128), comprensivi dei n. 5 (cinque) posti auto, (quelli vicino alla proprietà Elena), vincolati a favore del Concessionario, ed il rifacimento della Segnaletica orizzontale con integrata Segnaletica verticale ;
- La nuova piantumazione delle aree a verde con essenze quali ulivi, lavanda e rosmarino ;
- Lo spostamento dell'attuale monumento Salvo D'Acquisto ;
- Il collegamento del piazzale con una rampa carrabile verso il centro storico vicino all'attuale farmacia ;
- La realizzazione di un percorso pedonale dall'attuale ingresso al piazzale fino alla Farmacia esistente.
- La formazione della fermata Bus con annessa pensilina (a carico del concessionario sarà solo il costo dell'opera, le autorizzazioni da parte degli enti interessati per la realizzazione dell'opera saranno richieste esclusivamente dal Comune)

Per l'attività commerciale esistente si prevede:

- La realizzazione dell'ampliamento dell'attività commerciale per una superficie complessiva di mq 375,56 (trecentosettantacinque virgola cinquantasei) al piano terra oltre alla superficie di mq 19,25 da adibire a vano scala e ascensore che collega il piazzale all'interrato esistente;
- Il cambio di destinazione d'uso di parte dell'attuale magazzino interrato da trasformare in parcheggio, dove si realizzeranno n. 19 (diciannove) posti auto, che rimarranno di proprietà del concessionario, ma saranno di uso pubblico e la costruzione di un vano ascensore-scale che colleghi il piano al piazzale superiore;
- La tinteggiatura di tutto il fabbricato (vecchio e nuovo) da scegliere tra I colori RAL 1000-1019-7032-7044-7047.

Per la sistemazione dell'innesto dal Piazzale verso il centro storico retrostante il supermercato esistente che sbocca su via Benamati si prevede:

- Di realizzare delle nuove aiuole con essenze di vite canadese o gelsomino;
- Il rivestimento con simil legno della cabina Enel esistente;
- Il rivestimento con simil legno, della zona dei frigo a servizio del supermercato e della scaletta di accesso sul retro;
- La sistemazione del muro esistente tra la cabina Enel ed i parcheggi esistenti, intonacandolo con lo stesso RAL impiegato per la ritinteggiatura dell'edificio esistente;
- Il posizionamento delle fioriere con essenze di rosmarino e lavanda e nuova illuminazione sul lato del supermercato fronte limonaia;
- l'integrazione, nella limonaia esistente, di essenze di agrumi;

Per la sistemazione del percorso dal Piazzale Salvo D'Acquisto, verso Piazza San Marco dove si prevede:

- Di pavimentare il percorso dal Piazzale Salvo D'Acquisto alla Banca Popolare di Sondrio;
- Di realizzare lungo il tragitto, delle aiuole adeguatamente piantumate con essenze di tapezzanti e alberi di oleandro o querciette o a scelta della DL.

L'intervento come meglio specificato nel disegno allegato al progetto, presentato in data 3 giugno 2015 (P.E. n. 58/2015) prevede quindi una disponibilità di posti auto che passerà dagli attuali 128 a 136 con un incremento di 8 posti auto, contro i 15 previsti dall'incremento dell'attività commerciale. La differenza verrà quindi monetizzata a 150€/mq e rientrerà nella somma totale delle opere di urbanizzazione sopra descritte.

- U) Che questa nuova soluzione ha la vantaggiosa condizione per l'Amministrazione Comunale, di non dover istituire nessun diritto a terzi sulla proprietà comunale (Nel progetto legato alla convenzione originaria si sarebbe dovuto costituire diritto di sottosuolo);
- J) Che le parti hanno stabilito, di comune accordo, la realizzazione di dette opere da parte del Concessionario, in quanto si tratta di un area che interagisce direttamente ed in modo inscindibile con l'attività commerciale, a fronte della possibilità concessa al soggetto privato di realizzare l'ampliamento della propria attività;
- K) Che l'importo massimo complessivo per la realizzazione delle opere, sopra citate, a carico del Concessionario è pari ad Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) al netto dell'IVA di legge.
- L) Che, in esecuzione dell'articolo 11 della Legge n. 241/1990 s'intende dar corso all'accordo nel rispetto della normativa di settore;
- M) Che il responsabile del procedimento è il responsabile del servizio lavori pubblici, mentre il soggetto titolato alla sottoscrizione risulta essere il responsabile del servizio Edilizia Privata ed Urbanistica, ai sensi dell'art. 107 III° comma lettera c) del T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/2000, in grado di vincolare validamente il Comune.

VISTI:

- N) La domanda di variante al Programma Integrato di Intervento "Ampliamento attività commerciale e supermercato SMA e formazione di nuovo parcheggio

multiplano interrato in Piazzale Salvo D'Acquisto" con i relativi allegati, presentata al "COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO" in data 3 giugno 2015;

- O) La deliberazione del Consiglio Comunale n. in data....., esecutiva, con la quale è stata adottata la "Variante" al Piano Integrato di Intervento per "Ampliamento attività commerciale esistente, cambio di destinazione d'uso di parte dell'interrato esistente, Sistemazione del Piazzale Salvo D'Acquisto e degli innesti dal Piazzale verso il centro storico e verso Piazza San Marco";

TUTTO CIÒ PREMESSO

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Articolo 1) – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione

Articolo 2) – ACCORDO

Il "COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO", come sopra rappresentato, ed i signori **ALESSI Pietro, GIAPPI Italo, AMBROGIO Annamaria, GIAPPI Cristina, ZANATO Valeria e GIORI Elisabetta**, ciascuno per la propria rispettiva quota di competenza, dichiarano di riconoscere e confermare la premessa narrativa come parte integrante e sostanziale del presente accordo, che qui si intende riportata e integralmente trascritta anche per la parte non materialmente allegata. Il "CONCESSIONARIO", nelle persone che singolarmente lo compongono, dichiara espressamente e formalmente di impegnarsi irrevocabilmente ad osservare le condizioni stabilite nel presente accordo e alle condizioni previste negli atti citati in premessa.

Tutte le opere eseguite dal "CONCESSIONARIO" nell'area dell'attuale parcheggio su suolo comunale diverranno di proprietà comunale senza necessità di atto di trasferimento.

La scala, l'ascensore e la pertinenza di accesso, ricavata su proprietà del "CONCESSIONARIO" dovrà essere asservita a favore del transito pubblico, relativamente all'utilizzo del parcheggio interrato e normato da orari compatibili con gli orari di apertura del supermercato.

Non saranno dovute tasse per l'occupazione di aree e spazi pubblici o altro tipo di contributo da parte di alcuno dei contraenti reciprocamente per le attività necessarie sia all'ampliamento del supermercato sia alla realizzazione della nuova Piazza.

Tutte le opere che verranno eseguite sono individuate nell'elaborato allegato al progetto depositato in data 3 giugno 2015 (p.e.n.) al quale seguirà il progetto definitivo-esecutivo, di dettaglio preventivamente concordato con il "COMUNE" d'intesa con il "CONCESSIONARIO".

Articolo 3) - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il "CONCESSIONARIO" si impegna ad attuare integralmente le opere previste nel progetto depositato in data 3 giugno 2015 di cui alla p.e. N 58/2015.

In particolare, nel progetto di variante si prevede:

Per il Piazzale Salvo D'Acquisto:

- La sistemazione del piazzale Salvo D'Acquisto con la formazione di complessivi n. 117 (centodiciassette) posti auto a raso (a sostituzione degli attuali 128), comprensivi dei n. 5 (cinque) posti auto, (quelli vicino alla proprietà Elena), vincolati a favore del Concessionario. Viene rifatta la Segnaletica orizzontale e integrata la Segnaletica

verticale;

- La nuova piantumazione delle aree a verde con essenze quali ulivi, lavanda e rosmarino;
- Lo spostamento dell'attuale monumento Salvo D'Acquisto;
- Il collegamento del piazzale con una rampa carrabile verso il centro storico vicino all'attuale farmacia;
- La realizzazione di un percorso pedonale dall'attuale ingresso al piazzale fino alla Farmacia esistente.
- La formazione della fermata Bus con annessa pensilina (a carico del concessionario sarà solo il costo dell'opera, le autorizzazioni da parte degli enti interessati per la realizzazione dell'opera saranno richieste esclusivamente dal Comune)

Per l'attività commerciale esistente si prevede:

- La realizzazione dell'ampliamento dell'attività commerciale per una superficie complessiva di mq 375,56 (trecentosettantacinque virgola cinquantasei) al piano terra oltre alla superficie di mq 19,25 da adibire a vano scala e ascensore che collega il piazzale all'interrato esistente;
- Il cambio di destinazione d'uso di parte dell'attuale magazzino interrato da trasformare in parcheggio, dove si realizzeranno n. 19 (diciannove) posti auto, che rimarranno di proprietà del concessionario, ma saranno di uso pubblico e la costruzione di un vano ascensore-scale che colleghi il piano al piazzale superiore;
- La tinteggiatura di tutto il fabbricato (vecchio e nuovo) da scegliere tra I colori RAL 1000-1019-7032-7044-7047.

La sistemazione dell'innesto dal Piazzale verso il centro storico retrostante il supermercato esistente che sbocca su via Benamati

dove si prevede:

- Di realizzare delle nuove aiuole con essenze di vite canadese o gelsomino;
- Il rivestimento con simil legno della cabina Enel esistente;
- Il rivestimento con simil legno, della zona dei frigo a servizio del supermercato e della scaletta di accesso sul retro;
- La sistemazione del muro esistente tra la cabina Enel ed i parcheggi esistenti, intonacandolo con lo stesso RAL impiegato per la ritinteggiatura dell'edificio esistente;
- Di posizionare delle fioriere con essenze di rosmarino e lavanda e nuova illuminazione sul lato del supermercato fronte limonaia;
- Integrazione, nella limonaia esistente, di essenze di agrumi;

La sistemazione del percorso dal Piazzale Salvo D'Acquisto, verso Piazza San Marco dove si prevede:

- Di pavimentare il percorso dal Piazzale Salvo D'Acquisto alla Banca Popolare di Sondrio;
- Di realizzare lungo il tragitto, delle aiuole adeguatamente piantumate con essenze di tapezzanti e alberi di oleandro o querciette o a scelta della DL.

ivi compresi i lavori di urbanizzazione e gli eventuali allacciamenti ai servizi pubblici, secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale e il progetto redatto dall'Ing. Roberto Alessi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 5729, e dal Geom. Dario Alessi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al numero 2657, entrambi con studio a Salò (BS), in via G. Natta n. 6/8.

Per quanto concerne la realizzazione della fermata Bus e pensilina, sarà a carico del Concessionario il solo onere per la sua realizzazione e per la predisposizione delle tavole progettuali, mentre rimarrà a carico dell'Amministrazione comunale l'ottenimento delle relative autorizzazioni.

La sola opera della fermata autobus, potrà subire delle variazioni rispetto al progetto definitivo-esecutivo, per quanto tecnicamente possibile, tenendo conto dell'esigenza del mantenimento durante l'esecuzione dei lavori, della viabilità pubblica e private, nonché del mantenimento in servizio di tutte le eventuali utenze esistenti, oltre alle indicazioni imposte dall'A.N.A.S.

Qualora, il Comune non riuscisse ad ottenere le approvazioni necessarie, potrà chiedere al Concessionario delle opere alternative, purchè rientrino nella cifra massima stabilita, di cui sotto.

Tutte le opere previste nel progetto di variante verranno realizzate a cura e spese del concessionario fino alla concorrenza di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero).

L'intervento dovrà essere eseguito in modo da garantire, in ossequio alle prescrizioni e direttive in tal senso impartite dall'Amministrazione Comunale, il mantenimento di diritti di passaggio a favore della collettività senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte in conformità agli elaborati progettuali approvati, rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal "CONCESSIONARIO" variazioni od addizioni senza la preventiva approvazione del "COMUNE" concedente.

Nel caso in cui venga constatata la difformità rispetto al progetto approvato, il "COMUNE" ordinerà l'immediata sospensione dei lavori e il "CONCESSIONARIO" dovrà provvedere alle necessarie modifiche. Tale sospensione non interrompe il termine per l'ultimazione dei lavori.

Il "CONCESSIONARIO", in sede di progettazione e realizzazione dell'opera, è tenuto ad osservare tutte le disposizioni di legge e regolamentari vigenti al momento, che disciplinano la costruzione di opere del tipo di quelle oggetto della presente convenzione.

Articolo 4) – GARANZIE

A garanzia della costruzione dell'opera finita e della buona esecuzione il "CONCESSIONARIO" consegna al "COMUNE" fidejussione assicurativa n. dell'importo di Euro 250.000,00 più IVA (duecentocinquantamila virgola zero zero Più iva), emessa in data..... dalla società

.....
Pertanto la polizza fidejussoria n. 75804080 dell'importo di Euro 720.000,00 (settecentoventimila virgola zero zero) emessa in data 22 maggio 2013 dalla società "UNIPOL ASSICURAZIONI" (con sede in Bologna (BO)) – agenzia di Salò; richiesta e depositata in ottemperanza a quanto previsto nella convenzione originaria, verrà restituita e liberata.

La nuova polizza fidejussoria potrà prevedere la riduzione dell'ammontare in base agli stati di avanzamento lavori progressivi di realizzazione dell'opera ed il suo definitivo svincolo potrà avvenire solo previa realizzazione del collaudo finale da parte del competente ufficio comunale e su espressa lettera di svincolo rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 5) - ESECUZIONE OPERE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

I lavori di realizzazione sopra elencati consentiranno al "COMUNE" di disporre di complessivi n. 117 (centodiciassette) posti auto a raso (a sostituzione degli attuali 128), comprensivi dei n. 5 (cinque) posti auto vincolati a favore del Concessionario, (quelli vicino alla proprietà' Elena) oltre all'uso pubblico di n.19 (diciannove) posti auto da realizzare in parte dell'interrato esistente di proprietà del Concessionario e all'utilizzo del vano scala ascensore che collegherà i parcheggi interrati al piazzale a raso.

Il progetto definitivo ed esecutivo sarà redatto dall'Ing. Roberto Alessi e dal Geom. Dario Alessi, con spese a carico del "CONCESSIONARIO" ed in accordo con l'Amministrazione comunale, con base al progetto preliminare, entro 3 (tre) mesi dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Il soggetto attuatore, "CONCESSIONARIO", dovrà dar corso ai lavori entro il termine concordato con l'amministrazione comunale e comunque non oltre un anno dal rilascio del Permesso di Costruire e terminarli entro la scadenza dell'autorizzazione amministrativa.

Il "CONCESSIONARIO" è autorizzato dall'Amministrazione Comunale ad appaltare i lavori in oggetto, a scegliere la ditta esecutrice, pur rimanendo il "CONCESSIONARIO" stesso responsabile in solido nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Il "CONCESSIONARIO", durante i lavori, è obbligato ad osservare ed a far osservare tutte le vigenti normative di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro. Sarà altresì obbligato a monitorare l'esecuzione dei lavori in modo da verificare che vengano adottati, dalle stesse imprese appaltatrici, i provvedimenti e le cautele per non recare danno a terzi, nonché ad evitare danni a beni pubblici e privati, restandone comunque sollevato il "COMUNE" concedente.

Sarà, altresì, obbligo del Concessionario curare che nell'esecuzione dei lavori vengano adottati adeguati provvedimenti viabilistici d'intesa con l'Amministrazione comunale.

Una volta esguito il collaudo delle opere, le spese di manutenzione delle stesse saranno a cura e spese dell'Amministrazione del "COMUNE", con esclusione dei parcheggi privati ad uso pubblico, la cui cura e manutenzione rimarranno a carico del "PROPRIETARIO/CONCESSIONARIO".

Il "CONCESSIONARIO" dovrà provvedere ad eseguire quelle opere provvisorie la cui realizzazione si rendesse necessaria fino alla consegna.

Articolo 6) - OBBLIGHI DEL COMUNE

Il "COMUNE" assumerà tutti i provvedimenti necessari ed idonei per disciplinare il traffico veicolare e pedonale durante l'esecuzione dei lavori. La segnaletica provvisoria di deviazione è a carico del "CONCESSIONARIO".

Articolo 7) - ONERI E TRIBUTI

Il "CONCESSIONARIO" è tenuto a versare alla tesoreria comunale di Toscolano

Maderno, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo di costruzione per la sola parte di ampliamento dell'attività commerciale. Nulla sarà dovuto per il cambio di destinazione d'uso della parte dell'attuale magazzino interrato che diverrà parcheggio considerate che diverrà di utilizzo pubblico.

Per quanto attiene le monetizzazioni delle aree a parcheggio le medesime si intendono ricomprese nelle opere in capo al "CONCESSIONARIO".

Articolo 8) - REGIME FISCALE - TRASCRIZIONE - RINVIO DI LEGGE

Al termine dei lavori l'ufficio tecnico si riserva di verificare la rispondenza dei medesimi al progetto assentito.

Le parti dichiarano che il presente atto è da assoggettare ad imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposta ipotecaria, ai sensi del combinato disposto dell'art. 32, 2° comma, del D.P.R. n. 601/1973 e dell'art. 20, 1° comma, della Legge n. 10/1977.

Le parti, inoltre, autorizzano il Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Salò a trascrivere il presente atto, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Per quanto non disciplinato nella presente convenzione si rinvia, in quanto compatibili, alle norme statali e regionali vigenti in materia di urbanistica ed edilizia, al vigente strumento urbanistico comunale, oltre che alle norme del codice civile.

Articolo 9) - CONTROVERSIE

Le Parti nell'esecuzione del presente accordo si obbligano al dovere di correttezza e buona fede.

Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti, sarà deferita in via di amichevole composizione al giudizio di un unico arbitro nominato dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia: il suo giudizio sarà vincolante per le parti.

Per ogni controversia le parti eleggono domicilio legale presso la residenza comunale, e foro competente è quello del Tribunale Amministrativo Regionale - sede di Brescia, ai sensi del comma 5 della Legge n. 241/1990.

Articolo 10) - REGIME PATRIMONIALE DI FAMIGLIA O SOCIETA

Il signor ALESSI Pietro dichiara di essere di stato libero.

I signori GIAPPI Italo e AMBROGIO Annamaria dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

La signora GIAPPI Cristina dichiara di essere di stato libero.

La signora ZANATO Valeria dichiara di essere di stato libero.

La signora GIORI Elisabetta dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Articolo 11) - SPESE

Tutte le spese e imposte della presente convenzione e delle inerenti e conseguenti formalità sono ad esclusivo carico del "CONCESSIONARIO", che chiede le agevolazioni fiscali previste dalle vigenti disposizioni in materia.

Articolo 12) - TRATTAMENTO DATI

I comparenti prendono atto dell'informativa avuta da me Notaio ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, dichiarandosi già edotti negli aspetti generali di tale normativa, e prestano il proprio consenso, al trattamento dei dati inerenti alla presente operazione notarile

ed alla legittima conservazione presso i propri archivi, anche informatici, da parte dello studio notarile, anche dei dati positivi.

Richiesto, io notaio ho ricevuto quest'atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, i quali lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore 12,30 (dodici e trenta).

Consta di, redatti con sistema elettronico da persona fida da me notaio diretta, per pagine sin qui.

F.to Nicola Zanini

F.to ALESSI Pietro

F.to GIAPPI Italo

F.to AMBROGIO Annamaria

F.to GIAPPI Cristina

F.to ZANATO Valeria

F.to GIORI Elisabetta

F.to Diego FERRARIO Notaio L.S.