

brfSTUDIO
ASSOCIATOdi Arch. Bertolinelli Florenzo e Arch. Bertolinelli Roberto
ARCHITETTURA, URBANISTICA E DESIGNVia S.Giulia n.22 PADENGHE SUL GARDA (BS)
tel:030-9907242 fax:030-9900856 e-mail:studio_bertolinelli@libero.it**GEOM. VENUTA MICHELANTONIO**Via Verona n.2a SIRMIONE (BS) tel. 349/2128504
e.mail: geometravenuta@live.it**P 18-16**

PROGETTO

PIANO ATTUATIVO "EX PUNTO VERDE", VIA PRAIS
PADENGHE SUL GARDA (BS)**ALL N° A-09**

1^ VARIANTE		2^ VARIANTE	
DATA	N.	DATA	N.

DISEGNATORE B.R.	DATA	05/10/18
	SCALA	

OGGETTO
BOZZA DI CONVENZIONEPROGETTISTI:
DOTT. ARCH. BERTOLINELLI FLORENZO
GEOM. VENUTA MICHELANTONIOCOMMITTENTE:
E.C.O.STARS S.R.L.

Comune di _____ – Provincia di Brescia

Convenzione Urbanistica – (...)

Repubblica Italiana

Repertorio Numero _____

L'anno duemila _____, il mese di _____, il giorno _____ a _____ (Brescia) presso la Casa Municipale sita in _____, civico _____, avanti a me Dottor _____, Segretario del Comune stesso, iscritto all'Albo dei Segretari Comunali e Provinciali, Sezione Regionale della Lombardia, numero 8123, senza l'assistenza di testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti:

da una parte

l'ente Comune di _____, con sede in via _____ – _____ (Brescia), codice fiscale _____, partita iva _____, qui rappresentato dal _____, nato a _____ il _____, residente in _____ – _____ (Brescia), codice fiscale _____, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente (di seguito denominato per brevità Comune);

e dall'altra

la Ditta E.C.O. STARS s.r.l., con sede in Via Amilcare Ponchielli n. 51 – Bergamo (Bergamo), codice fiscale 03582280164, partita iva 03582280164, nella persona del rappresentate legale Signor MORETTI ALDO, nato ad Albino (Bergamo) il 13 marzo 1967, codice fiscale MRT LDA 67C13 A163L di seguito denominata per brevità Soggetto Attuatore – S.A.

Richiamati:

- l'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, numero 241;
- la Legge 17 agosto 1942, numero 1150 (Legge Urbanistica) e s.m.i.;
- la Legge regionale lombarda 11 marzo 2005, numero 12 (Legge per il Governo del Territorio – di seguito per brevità definita *L.R. 12*) e s.m.i.;
- infine, l'articolo 46 della medesima legge regionale.

Premesso:

- che il sopraindicato S.A. dichiara di avere la piena disponibilità dell'area censita la Catasto Terreni foglio n. 11 particella 1175 e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti da questa Convenzione;

- che l'area ha superficie territoriale totale di mq. 20.554,00, nel Piano di Governo del Territorio vigente è classificata come segue:

1) zona omogenea "CLASSE VIII, aree destinate ad attività prevalentemente turistico-alberghiera con PA approvati o volumetria definita, art 7.5 N.T.A. del Piano del Regole del PGT vigente" per una superficie di mq. 17.697,00.

2) zona bianca a destinazione "viabilità" per una superficie di mq 2.857,00;

sono individuate nel Piano di Governo del Territorio con l'imposizione di un vincolo procedimentale, in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo Convenzionato, qui denominato "Piano di Lottizzazione" EX PUNTO VERDE" (di seguito, per brevità, P.L.);

- che sull'area gravano i seguenti vincoli:

vincolo ambientale – fascia di 150 metri da fiumi – art.142 c.1 lettera c)

D.lgs. 42/2004

vincolo paesaggistico apposto con D.M 23 febbraio 1967 – art.136 c.1 lettera c) e d) D.lgs. 42/2004

sorgente – componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano Governo del Territorio

Il Comune dichiara di avere la piena disponibilità dell'area censita la Catasto Terreni foglio n. 8 particella 648, nel Piano di Governo del Territorio vigente è classificata come segue:

3) attrezzature di interesse comune;

- che sull'area gravano i seguenti vincoli:

vincolo paesaggistico apposto con D.M 23 febbraio 1967 – art.136 c.1 lettera c) e d) D.lgs. 42/2004

– che quanto sopra, con la sottoscrizione della presente da parte del Responsabile competente del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380;

–

premessò, inoltre:

- che in seguito ad istanza di parte relativa al parere preventivo ai sensi dell'art.16 c.3 della L.1150/42 (depositata il 25 luglio 2016 agli atti prot.5356) e previo parere favorevole della Soprintendenza competente per i Beni Paesaggistici (lettera del 15 ottobre 2016 prot. 4357) e parere favorevole della Soprintendenza Archeologica (lettera del 22 maggio 2018 prot. 8124);

- che in seguito ad istanza di parte (depositata il _____ agli atti _____) e previo parere favorevole della Commissione

Urbanistica / Paesaggistica (seduta _____ del _____) ai sensi dell'articolo (13) 14 della L.R. 12 con Deliberazione del _____, numero _____, la Giunta Comunale adottava il P.L. in esame;

- che detta deliberazione di adozione è stata formalmente depositata presso la segreteria del comune dal giorno _____ e per i successivi quindici (articoli 13 o 14 LR 12);

- che di tale deposito si è dato avviso mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune dal giorno _____ (articolo 14 della L.R. 12);

- che nei quindici giorni successivi, all'ultimo di deposito degli atti sono / non sono pervenute, alla Segreteria del Comune, osservazioni e/o opposizioni in merito al contenuto del P.L.;

- che con Deliberazione _____, numero _____, la Giunta Comunale, previo esame e deliberazione in merito alle osservazioni pervenute, approvava in via definitiva il P.L. completo dello schema della presente Convenzione;

- che di conseguenza il *Comune*, in esecuzione della citata deliberazione di approvazione definitiva, autorizza l'attuazione del piano in esame sui terreni siti in Padenghe sul Garda (Brescia), via Prais ed individuati catastalmente al foglio n. 11, particella n.1175.

Tanto premesso, le parti come sopra costituite, della cui identità e poteri io, Segretario Comunale/Notaio, sono certo

convengono e stipulano

quanto segue:

Articolo 1 – PREMESSE E RICHIAMI

Le parti approvano i richiami e le premesse di cui sopra quali disposizioni integranti e sostanziali della presente convenzione. Come riportato nelle norme tecniche di attuazione del vigente PGT, è consentito il mantenimento della volumetria esistente del corpo G (realizzato in attuazione del PdC 78/2003) pari a mc 3.010,14, il corpo H (in attuazione alla DIA prot.1011 del 24 marzo 2005) pari a mc 1.856,76, per complessivi mc 4.866,90, a condizione che:

- almeno dodici degli appartamenti esistenti nei Corpi H e G dovranno essere accorpati per avere s.l.p. pari o superiore a 85,00 mq;

- la volumetria residua dovrà prevedere tutti alloggi con s.l.p. pari o superiore a 85,00 mq.

Le parti dichiarano di conoscere, accettare e che qui si intendono integralmente riportati e trascritti, con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione, i documenti costitutivi il P.L.:

relazione illustrativa, allegato A01;

documentazione fotografica, allegato A02;

relazione paesaggistica, allegato A03;

simulazione fotografica, allegato A04;

computo metrico OO UU interne al comparto, allegato A05;

quadro economico OO UU interne al comparto, allegato A06;

computo metrico OO UU esterne al comparto, allegato A07;

quadro economico OO UU esterne al comparto, allegato A08;

convenzione urbanistica, allegato A09;

rilievo planimetrico, tavola 01;

sezioni ambientali di stato di fatto, tavola 02

rilievo corpo G – piante, tavola 03
rilievo corpo G – prospetti e sezioni, tavola 04
rilievo corpo H – piante, tavola 05
rilievo corpo H – prospetti e sezioni, tavola 06
planimetria di progetto, tavola 07
opere di urbanizzazione, tavola 08
sezioni ambientali di progetto, tavola 09
sezioni stradali – particolari, tavola 10
tipologia 1 nuove costruzioni, tavola 11
tipologia 2 nuove costruzioni, tavola 12
planimetria del verde, tavola 13
progetto parcheggio esterno al comparto, tavola 14
progetto incrocio via Prais - via del molino, tavola 15.

Per tutta la durata della Convenzione il Soggetto Attuatore (S.A.) si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta scritta di terzi, un numero massimo in formato cartaceo di due copie degli elaborati di cui sopra, oltre a quelle già depositate o da depositare ai fini istituzionali.

Articolo 2 – OBBLIGO GENERALE

Il S.A. assume con la presente oneri ed obblighi elencati, precisando che la presente è da considerarsi per esso vincolante ed irrevocabile (con responsabilità solidale tra tutti i soggetti denominati per brevità S.A.), fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Il S.A. è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o

totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal S.A., con la presente, 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.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal S.A. non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

L'attuazione del progetto di P.L. deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio delle norme della presente convenzione e degli elaborati di progetto di cui all'Articolo 1.

Articolo 3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Il S.A. si impegna a presentare domanda di permesso di costruire con richiesta di autorizzazione paesaggistica delle opere di urbanizzazione interne al comparto (tavola 08) entro giorni 60 (sessanta) dalla firma della presente Convenzione ed a iniziare le suddette opere entro giorni 120 (centoventi) dalla data di notifica del permesso a costruire.

Le opere di urbanizzazione interne al comparto, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di giorni 365 (trecentosessantacinque) dalla data di inizio lavori, con possibilità di motivata proroga autorizzata dal Comune. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino alla richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto

in contraddittorio tra il S.A. e l'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora, allo scadere dei termini suddetti, le opere risultassero incomplete o non iniziate, il Comune potrà revocare il permesso a costruire per le opere di urbanizzazione, oppure potrà eseguire direttamente le opere, previa diffida ad ultimare le stesse entro congruo termine non superiore a sei mesi, con addebito di ogni onere relativo al S.A.

Entro il termine inderogabile di 7 (sette) anni dalla data di notifica del permesso a costruire per le opere di urbanizzazione interne al comparto i lottizzanti devono aver depositato la richiesta di permesso di costruire degli interventi previsti dal P.L..

Il S.A. si impegna, inoltre, a presentare domanda di permesso di costruire con autorizzazione paesaggistica delle opere di urbanizzazione esterne al comparto (tavola 14) entro giorni 60 (sessanta) dalla firma della presente Convenzione come meglio definito all'articolo 10.

La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 11. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate del S.A. è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

Articolo 4 – DISPOSIZIONI GENERALI

Nella realizzazione degli edifici è possibile procedere per stralci funzionali subordinati alla contestuale realizzazione delle relative opere di urbanizzazione in modo che risultino assicurati agli edifici costruiti tutti i servizi indispensabili. Specificatamente, tali servizi indispensabili sono:

viabilità di accesso e pubblica illuminazione, allacciamento alle reti idrica e fognaria, alla rete del gas ed alla rete dell'energia elettrica.

Articolo 5 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL COMPARTO

Il S.A. si impegna a realizzare, a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria così come evidenziate sugli elaborati del progetto di PL e precisamente evidenziato sulla **tavola 08**

In particolare tali opere di urbanizzazione primaria riguardano:

- formazione e cessione di spazi a parcheggio pubblico interni al comparto;
- formazione e cessione di spazio pavimentato pubblico carraio/pedonale;
- formazione e cessione di nuovi spazi a verde pubblico.

Parcheggi.

All'interno del comparto è prevista la realizzazione di spazi destinati a parcheggio pubblico, posti a lato della strada pubblica di progetto. I parcheggi pubblici saranno realizzati in totale area di proprietà e verranno ceduti all'Amministrazione Comunale. Complessivamente i posti auto pubblici saranno n. 49 posti lungo la nuova strada in cessione. I parcheggi e le relative aree di manovra verranno realizzati con manto in asfalto e cordoli perimetrali di contenimento in cemento.

Pavimentazioni pubbliche e marciapiedi.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di alcuni tratti di pavimentazione pubblica pedonale e carraia. Le pavimentazioni saranno asfaltate.

Aree destinate a verde.

Le zone destinate a verde pubblico comprendono le aree di completamento poste lungo la strada pubblica di progetto.

Illuminazione pubblica.

Sui percorsi pedonali pubblici, lungo la strada pubblica di progetto e gli spazi a parcheggio è previsto l'impianto di illuminazione costituito da canalizzazioni interrato ed una serie di lampioni su pali di altezza adeguata, secondo le caratteristiche tecniche da concordare con l'Ufficio Tecnico.

Rete di raccolta acque bianche e nere – acquedotto – antincendio.

Nel comparto è presente una rete di raccolta acque nere collegata alla fognatura esistente e saranno predisposti punti di allacciamento ai nuovi edifici di progetto. Le acque meteoriche di tutti gli spazi pubblici verranno raccolte mediante idonee caditoie e tramite una rete di tubazioni in P.V.C., opportunamente dimensionate, convogliate nella pubblica fognatura. Allo stesso modo è stata prevista la rete di collegamento all'acquedotto esistente mediante la posa di tubazioni in polietilene ad alta densità.

Rete Enel – Telecom – Gas.

Il comparto verrà attrezzato di nuove reti per i servizi Enel, Telecom e Gas collegate alle reti esistenti lungo via Prais e via del Molino. Sono predisposti in numero adeguato pozzetti in cemento prefabbricato per i collegamenti e l'ispezione delle reti.

Condotti tecnologici multifunzionali.

Il comparto verrà attrezzato di nuovi condotti per la fibra ottica come previsto all'art.44 L.R. n.7 del 18 aprile 2012.

Ogni maggiore richiesta, da parte degli enti fornitori di servizi pubblici, che si rendesse necessaria durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione,

rimane comunque a carico del S.A. o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla “Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo” impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999). Il S.A., inoltre, assume a proprio carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

per ogni servizio tecnologico almeno un allacciamento per ogni lotto in modo da garantirne la definitiva funzionalità, in conformità ai regolamenti comunali e alle convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete.

La segnaletica stradale, verticale e orizzontale è a carico del S.A. secondo le indicazioni dell’Ufficio di Polizia Locale.

Il costo complessivo delle suddette opere di urbanizzazione interne al comparto, comprendenti sia le infrastrutture da realizzare sia le aree da cedere al Comune per standards urbanistici, viene determinato in complessivi euro **226.448,99 (duecentoventiseimilaquattrocento quarantotto/99)** come da relazione e computo metrico estimativo (allegato A05) opere urbanizzazione interne al comparto (**tavola 08**) di cui all’articolo 1.

Articolo 6 – DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	20.554,00 mq
	Volume edificabile	7.000,00 mc
	Abitanti teorici (Volume/150)	46,67 abit.
	Aree per servizi pubblici (26,5 mq/abitante)	1.236,75 mq

In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici, per una superficie netta di mq. **909,90**, come individuate nella **tavola 07**

Articolo 7 – MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12/2005, e visto l'articolo 6 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq (1.236,50 – 909,90) = **mq 326,60**.

Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 130,00 (euro centotrenta) al metro quadrato, ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 195 del 27 dicembre 2007, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 326,60 X euro/mq 130,00 = **euro 42.458,00** (euro quarantaduemilaquattrocentocinquantotto,00)

l'importo suddetto di euro 42.458,00 non viene versato, ma compensato dall'opera esterna al comparto – standard di qualità di euro **42.616,74** (quarantaduemilaseicentosedici/74) descritta nell'articolo 10.

Articolo 8 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria rapportati al volume complessivo è (mc. 7.000,00 x 23,00 euro/mc.) = **euro 161.000,00**.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria eseguite dal S.A. (di cui all'articolo 5) è stato definito e quantificato nei documenti progettuali allegati, e qui si conferma, in euro **226.448,99** (duecentoventiseimilaquattrocento quarantotto/99).

Essendo tale importo superiore a quello degli oneri tabellari calcolati non sarà dovuto alcun conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire.

Articolo 9 – CONTRIBUTI GIA' VERSATI

La presente Convenzione Urbanistica riguarda la porzione di un precedente Piano Attuativo convenzionato con il Comune di Padenghe sul Garda con atto Rep. 1431 del 14 luglio 1997 a firma del Dottor Alessandro Tomaselli (registrato all'Ufficio del Registro di Lonato in data 21 luglio 1997 al N. 883 serie 1) . A seguito di questa precedente Convenzione sono stati depositati ed autorizzati permessi di costruire per la realizzazione di alcuni blocchi in parte non ultimati, in parte mai iniziati e più precisamente i blocchi F, G, H e I (I1 e I2). Per gli stessi sono stati versati i relativi oneri concessori. Il S.A. si impegna a non richiedere alcun rimborso di quanto versato.

Le opere di manutenzione straordinaria da eseguire sugli immobili esistenti individuati ai corpi G e H ed alla piscina, così come visibili nelle tavole allegate (tavv.01-02-03-04-05-06) saranno esonerati dal contributo di costruzione, mentre le nuove opere di progetto saranno soggette al versamento degli oneri secondari e del costo di costruzione.

**Articolo 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL
COMPARTO – STANDARD DI QUALITA'**

Il S.A. si impegna a realizzare, estraneo del comparto, quale opera pubblica, il parcheggio identificato su proprietà comunale al mappale n. 648 foglio n.8, trasformando l'area a verde esistente e realizzando complessivi 22 posti auto scoperti per un importo di euro **42.616,74 (quarantaduemilaseicentosedici/74)**. I posti auto e le relative aree di manovra verranno realizzati con manto in asfalto e cordoli perimetrali di contenimento in cemento, saranno realizzate tutte le opere edili relative all'impianto di illuminazione pubblica (posa tubazioni passacavi, plinti e pozzetti con relativo chiusini in ghisa) ma esclusa la progettazione dell'impianto, la fornitura e la posa dei cavi e dei pali con i relativi corpi illuminanti, che resteranno a carico dell'A.C. Il parcheggio sarà realizzato come da progetto allegato alla presente (**tavola 14**) e relativo computo metrico (**allegato A07**), redatto a carico del S.A. Come previsto all'art.3 della presente Convenzione, il S.A. si impegna a presentare domanda di permesso a costruire entro giorni 60 (sessanta) dalla firma della presente Convenzione. Il Comune si impegna a predisporre il bando per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle suddette opere. Il S.A. si impegna ad iniziare le suddette opere di urbanizzazione esterne al comparto entro giorni 120 (centoventi) dalla data di notifica del permesso a costruire, fatta salva l'assegnazione del bando sopra detto. Il S.A. incarica tecnico di sua fiducia quale Direttore dei Lavori e Responsabile della Sicurezza. Se, per cause estranee al S.A., le suddette opere non possono essere iniziate entro 18 mesi (diciotto) dalla firma della presente, il S.A. può versare l'importo di euro **42.616,74 (quarantaduemilaseicento**

sedici/74), quale monetizzazione al Comune, e svincolarsi dalla realizzazione del parcheggio del presente articolo. All'eventuale versamento dell'importo il Comune riconsegna la relativa fidejussione. La realizzazione o la monetizzazione del progetto esterno al comparto di cui al presente articolo non influisce sul rilascio dei permessi di costruire, delle agibilità e del collaudo delle opere di urbanizzazione primarie interne al comparto.

Le opere di urbanizzazione esterne al comparto, come successivamente descritte, se eseguite dal S.A., devono essere ultimate entro il termine massimo di 6 mesi (sei) dalla data di inizio lavori, con possibilità di motivata proroga autorizzata dal Comune.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il S.A. e l'Ufficio Tecnico Comunale. Qualora, allo scadere dei termini suddetti, le opere risultassero incomplete o non iniziate, il Comune potrà revocare il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, oppure potrà eseguire direttamente le opere, previa diffida ad ultimare le stesse entro congruo termine non superiore a sei mesi, con addebito di ogni onere relativo al S.A.

Articolo 11 – CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il S.A. si impegna ed obbliga a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione e le opere di urbanizzazione primaria riguardanti il piano, **le quali sono perimetrate in colore rosso nella tavola 07**, ad esclusione della cabina Enel, ed identificate ai mappali,, foglio, come individuati al frazionamento allegato.

Le aree per urbanizzazione primaria previste dalla Convenzione vengono cedute in forma gratuita al Comune alla firma di codesta convenzione. Ogni inerente spesa sarà a carico del S.A. Per completezza le parti dichiarano che eventuali opere di urbanizzazione realizzate dal S.A. su aree di proprietà del Comune si trasferiscono nella proprietà di quest'ultimo, a titolo gratuito, all'atto della conclusione dei lavori in forza dell'articolo 934 del Codice Civile. Nel caso, non trova applicazione il comma 2 dell'articolo 936 del Codice Civile.

**Articolo 12 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI
CONVENZIONALI (CAUZIONE)**

Il S.A. ha costituito quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione due fidejussioni, la prima per le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto per l'ammontare di € 290.093,13 (duecentonovantamilanovantatre/13) (polizza n. _____, emessa da _____ in data __ / __ / _____) come risulta dal quadro economico (allegato A06); la seconda per le opere di urbanizzazione esterne al comparto - standard di qualità per l'ammontare di € 53.212,34 (cinquantatremiladuecentododici/34) (polizza n. _____, emessa da _____ in data __ / __ / _____) come risulta dal quadro economico (allegato A08);

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il S.A. autorizza il Comune a disporre delle cauzioni stesse nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

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. In ogni caso il S.A. è obbligato in solido con i fideiussori (così come in solido sono obbligati tra loro i soggetti che per brevità si definiscono S.A.).

Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere da realizzarsi a cura del S.A., essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti durante il periodo di manutenzione e conservazione a cura del S.A. (articolo 16), nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della Convenzione o della disciplina urbanistica.

Entrambi i depositi cauzionali saranno svincolati, indipendentemente uno dall'altro, su richiesta del S.A. solo ad approvazione definitiva dei collaudi positivi delle singole opere di cui all'articolo 17.

Articolo 13 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

L'efficacia dei permessi di costruire, in qualunque forma, ad esclusione di quanto già realizzato nei corpi H e G, 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 nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno del comparto ai sensi dell'articolo 5.

Articolo 14 – VARIANTI AL PIANO

È consentito apportare in fase di esecuzione modificazioni planimetriche, modifiche alla dimensione dei singoli lotti e alle specifiche architettoniche degli edifici, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.L., che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo P.L. che tenga conto di quanto già realizzato.

Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione.

Articolo 15 – EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

In sede di rilascio dei titoli autorizzativi non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

Per i blocchi esistenti G e H non è ammessa l'applicazione dei disposti di cui alla Legge Regionale della Lombardia n. 12/2005 e s.m.i., articoli 63 e

64, intervento di recupero sottotetto ai fini abitativi.

Articolo 16 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Sino alla data del collaudo, di cui all'articolo 17, e della conseguente presa in carico delle opere, che deve avvenire entro e non oltre 180 giorni dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso delle aree e degli immobili oggetto del piano, sono a totale ed esclusivo carico del S.A.. In particolare per le aree a verde il S.A. si impegna a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba ed alla cura e pulizia generali. Nel caso in cui il S.A. non dovesse provvedere, il Comune procederà a propria cura addebitando al S.A. le spese sostenute anche rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'articolo 12. Trascorsi i 180 giorni dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere senza aver ottenuto il collaudo positivo per cause indipendenti dalla volontà del S.A., la manutenzione delle aree e degli immobili oggetto del piano, sono a totale ed esclusivo carico del Comune.

Articolo 17 - COLLAUDI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E CONSEGNA DELLE OPERE

Ultimate le opere di urbanizzazione primarie interne o esterne al comparto, il S.A. presentano al Comune le dichiarazioni di avvenuta ultimazione correlate dagli elaborati "as built".

Le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del S.A.

Il Comune nomina un collaudatore e sottopone a collaudo, indipendentemente, le opere di cui ai precedente articolo 5 (opere di urbanizzazione interne al comparto) e articolo 9 (opere di urbanizzazione esterne al comparto - standard di qualità), entro e non oltre 180 giorni dalla

dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere.

Il S.A. si impegna a riparare alle eventuali imperfezioni o difformità risultanti da ogni collaudo entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza del S.A., il Comune provvederà d'ufficio addebitando al S.A. le spese sostenute anche rivalendosi sulle garanzie prestate articolo 12.

Alla data di approvazione definitiva di ogni collaudo positivo, il S.A. consegnerà al Comune le opere realizzate. Per il Comune è obbligatoria l'acquisizione delle sole opere che giudicherà di interesse generale.

Articolo 18 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il Comune può verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del PL, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del computo metrico estimativo.

In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori, adottare i provvedimenti di legge, sostituirsi al S.A. per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

Articolo 19 - SANZIONI

In caso di mancato rispetto di tutti i termini fissati dalla presente, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione del S.A. a spese dello stesso, quando il predetto S.A. non vi abbia provveduto dopo essere stato messo in mora con preavviso non inferiore a 30 (trenta) giorni.

In ogni caso è fatto salvo il diritto del Comune di rivalersi sulle garanzie di cui all'articolo 12, nonché ad esperire ogni ulteriore azione volta al risarcimento del danno patito.

Articolo 20 - CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sezione di Brescia;

Articolo 21 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di piano attuativo è composto da:

relazione illustrativa, allegato A01;

documentazione fotografica, allegato A02;

relazione paesaggistica, allegato A03;

simulazione fotografica, allegato A04;

computo metrico OO UU interne al comparto, allegato A05;

quadro economico OO UU interne al comparto, allegato A06;

computo metrico OO UU esterne al comparto, allegato A07;

quadro economico OO UU esterne al comparto, allegato A08;

convenzione urbanistica, allegato A09;

rilievo planimetrico, tavola 01;

sezioni ambientali di stato di fatto, tavola 02

rilievo corpo G – piante, tavola 03

rilievo corpo G – prospetti e sezioni, tavola 04

rilievo corpo H – piante, tavola 05

rilievo corpo H – prospetti e sezioni, tavola 06

planimetria di progetto, tavola 07

opere di urbanizzazione, tavola 08

sezioni ambientali di progetto, tavola 09

sezioni stradali – particolari, tavola 10

tipologia 1 nuove costruzioni, tavola 11

tipologia 2 nuove costruzioni, tavola 12

planimetria del verde, tavola 13

progetto parcheggio esterno al comparto, tavola 14

progetto incrocio via prais - via del molino, tavola 15.

Articolo 22 – SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e le 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 gli atti pubblici e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del S.A.

Articolo 23 - TRASFERIMENTO A TERZI

In caso di trasferimento anche parziale delle aree e delle porzioni immobiliari realizzate in esecuzione del P.L., il S.A., mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata in ogni atto di trasferimento. Il S.A. ed i singoli acquirenti saranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione

Articolo 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Le parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione dell'ipoteca legale che potesse discendere dalla presente convenzione.

Il S.A. autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalla vigente normativa, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti previste

dalla presente, sono svolte in esecuzione del PGT.

Trovano altresì applicazione, per quanto occorra:

a) 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 di lottizzazione*) 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;

b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, numero 388, come autenticamente interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, numero 448, per il trasferimento di beni immobili interni al P.L.

Io Segretario Comunale / Notaio dalle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto (che io stesso ho scritto mediante personal computer e software di videoscrittura su facciate xxx e sin qui della presente), atto che a chiara ed alta voce ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alle loro volontà, liberamente manifestatemi, lo confermano pertanto in ogni sua parte sottoscrivendolo insieme a me in calce alla presente pagina e sul margine esterno dei primi fogli.

Il Comune di Padenghe sul Garda (Architetto _____)

Il Soggetto Attuatore

Il Segretario Comunale / Notaio