

Comune di Padenghe sul Garda – Provincia di Brescia**CONVENZIONE URBANISTICA****AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 19 – VIA BERTANIGRA**

Repubblica Italiana

L'anno duemila _____, il mese di _____, il giorno _____ a

_____ () 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 _____, 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 PADENGHE SUL GARDA, con sede in Via Italo Barbieri

3 – Padenghe sul Garda (Brescia), codice fiscale 00855780177, partita IVA

00583110986, qui rappresentato dalla Responsabile dell'Area Tecnica

_____, domiciliata per la carica presso la sede municipale, la

quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse

dell'ente (di seguito denominato per brevità *Comune*);**e dall'altra**

le società.

(di seguito denominata per brevità *Soggetto Attuatore SA*)**Richiamati:**

- l'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, numero 241;
- la Legge 17 agosto 1942, numero 1150 (Legge Urbanistica) e s.m.i.;

- il Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 s.m.i. “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*”;
- la Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i. “*Legge per il Governo del Territorio*”;
- il Piano di Governo del territorio (P.G.T.) del Comune di Padenghe sul Garda (BS) approvato in data 18.04.2009 con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 e pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 34 del 26.08.2009 e successive varianti approvate ai sensi di legge;
- il Permesso di Costruire n. 69 del 12 novembre 2013 (P.E. 48/2013) “*realizzazione opere di urbanizzazione ex - AT 1*”;

Premesso:

- che il sopraindicato S.A. dichiara di avere la piena disponibilità dell'area censita la Catasto Terreni foglio n. 3 particella 879,822,823,846 e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti da questa Convenzione;
 - che le aree oggetto della presente convenzione, di superficie totale territoriale di mq 33.840, nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente sono classificate come Ambito di Trasformazione n. 1 Via Bertanigra, con l'imposizione di un vincolo procedimentale, in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, qui denominato “*Ambito di trasformazione n. 19 – Via Bertanigra*” (di seguito, per brevità, AT);
 - 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 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.;

- che l'AT 19 è gravato da vincolo paesaggistico apposto con D.M. 23 febbraio 1967 – art. 136 comma 1 lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.;

premesso, inoltre:

- che la AT 19 è stato parzialmente edificato con l'attuazione del ex-piano attuativo denominato ADT 1 approvato con in data 14 maggio 2013 con Delibera di Consiglio Comunale n.12 e convenzionato con atto stipulato dal Dottor Mario Mistretta notaio in Brescia in data 9 luglio 2013, rep. n. 102.428, racc. n. 38168;
- che con il Permesso di Costruire n. 69 del 12 novembre 2013 (P.E. 48/2013) sono state realizzate alcune opere di urbanizzazione (come da progetto dell'ing. Bignotti Ermanno depositato in data 22/07/2021 prot. 7911 in allegato A alla presente per un importo dei lavori pari ad € 128.894,82);
- che con i Permessi di Costruire n. 9 del 4 marzo 2014 (P.E. 53/2013) e n. 61 del 22 dicembre 2015 (P.E. 54/2015) sono stati edificati al rustico n. 3 edifici;
- che la convezione e i titoli abilitativi di cui sopra risultano scaduti;
- che il Comune di Padenghe sul Garda con reversale n. 1011 del 22/07/2019 ha escusso la polizza fidejussoria n. 78782D emessa da CONFIDI ITALIA PMI in data 3 giugno 2013 prestata a garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano ADT 1 per un importo di € 420.000,00;

- che in base all'art. 6.7 PA comma 6.b delle NTA del piano delle Regole del vigente PGT che recita: "nel caso in cui, allo scadere della convenzione, non siano stati rispettati gli obblighi convenzionali (cessione aree, realizzazione opere pubbliche e urbanizzazioni), sarà necessario approvare e stipulare una nuova convenzione che disciplini l'edificazione delle porzioni del piano rimaste inattuata, urbanizzazioni comprese.." per cui si proceda alla stipula della presente convenzione;
- che in base all'art. 6.7 comma 6.d delle NTA del piano delle Regole del vigente PGT la volumetria massima edificabile è data dalla volumetria residua del piano diminuita in misura inferiore al 10% (dieci per cento)
- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 69 del 01/09/2020 ha stabilito gli indirizzi generali per il nuovo Convenzionamento dell'Ambito di Trasformazione n. 19 Bertanigra;
- che in seguito ad istanza (richiesta depositata il 30/11/2021 prot. 20987) e previo parere favorevole della Commissione Paesaggistica e parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Brescia e Bergamo del 24/04/2021 prot. 4587, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. n. 12/2005 s.m.i., con Deliberazione n. in data , la Giunta Comunale Adottava l'AT in esame;
- che detta Deliberazione di adozione è stata formalmente depositata presso la segreteria del Comune dal giorno e per i successivi quindici giorni e di tale deposito è stato dato avviso mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune dal giorno febbraio ai sensi dell'articolo 14 della L.R. n. 12/2005 s.m.i.;

• che nei quindici giorni successivi, all'ultimo di deposito degli atti sono pervenute, alla segreteria del Comune, osservazioni in merito al contenuto dell'AT;

• che con Deliberazione n. in data maggio , la Giunta Comunale, previo esame e deliberazione in merito alle osservazioni pervenute, approvava in via definitiva l'AT completo dello schema della presente convenzione;

che di conseguenza il Comune, in esecuzione della citata Deliberazione di approvazione definitiva, autorizza l'attuazione dell'AT in oggetto sui terreni siti in comune censuario ed amministrativo di Padenghe sul Garda (BS), catasto terreni, foglio n. 3 particella 879,822,823,846

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.

Il progetto di AT è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune e il SA, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati di seguito elencati, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune in richiesta depositata il 30/11/2021 prot. 20987 ed integrata in data 23/07/2021 prot. 7924, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Il progetto presenta il seguente dimensionamento ed i seguenti parametri urbanistici principali così come riportati nella tavola A04 del Piano

25

Attuativo:

“Superficie Territoriale AT-19 è pari a 33.840,00 mq.

Superficie Fondiaria AT-19 è pari a 17.943,00 mq

Aree per servizi pubblici in cessione pari ad un totale di 15.897,00 mq

“Superficie Lorda di Pavimento ammessa nel AT-19 è pari a 5.889,99 mq

(mq 1.251,95 + mq 2.438,10 = mq 3.690,05 + 2.199,94 → mq già realizzati sub. comparto 1)

“H massima del AT-19 è pari a 7,50 ml

Rapporto di copertura 40%

Verde permeabile 30%

“Superficie Fondiaria sub. comparto 1 è pari a 9.172,00 mq.

“Superficie Lorda di Pavimento ammessa nel **SUB. COMPARTO 1** è pari a 3.591,00 mq

“Superficie Lorda di Pavimento realizzata sul **SUB. COMPARTO 1** è pari a 2.199,94 mq (blocchi 3-4-5)

“Superficie Lorda di Pavimento **residua** sul **SUB. COMPARTO 1** è pari a $3.591,00 - 2.199,94 = 1.391,063$ mq – 10% = **mq 1.251,95** (blocchi 1 – 2) di cui mq 484,50 per blocco 1 e mq 767,45 per blocco 2

“nel **SUB. COMPARTO 1** : **blocchi: n.1 , n.3, n.4 e n.5** sono da realizzare in **edilizia convenzionata**;

“nel **SUB COMPARTO 1** : **blocchi n. 2 e 2.1** possono essere realizzati in **edilizia libera**;

“Superficie Fondiaria **SUB. COMPARTO 2** è pari a 7.720,00 mq.

“Superficie Lorda di Pavimento **ammessa** sul **SUB. COMPARTO 2** è pari a 2.709,00 mq – 10% = **mq 2.438,10**

“il **SUB. COMPARTO 2** è da realizzarsi in edilizia libera.

Le nuove strutture da realizzare nel **SUB. COMPARTO 1** (*blocchi: n.1, 2.0 e 2.1*) e nel **SUB. COMPARTO 2** dovranno rispettare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT del Comune di Padenghe **vigente** al momento della sottoscrizione della presente Convenzione.

Le norme vigenti del PGT dovranno essere rispettate anche per il completamento delle strutture esistenti (*blocchi: n.3, n.4 e n.5*) **salvo** la regola stabilita dall'art 2.5 della NTA (le unità immobiliari non potranno avere una SLP inferiore a 85,00 mq) che viene applicata solo per questi blocchi già realizzati calcolando la media degli alloggi per ogni blocco che dovrà risultare maggiore o uguale a 85,00 mq.

Articolo 2. OBBLIGO GENERALE

Il SA assume con la presente convenzione urbanistica gli oneri e gli obblighi elencati, precisando che la presente 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.

Il SA 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 SA 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 SA 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.

L'attuazione del progetto di AT deve avvenire:

- nel rispetto delle disposizioni di cui alle norme tecniche di attuazione del P.G.T., delle norme della presente Convenzione;

- delle condizioni stabilite nella "Convenzione per la *definizione dei requisiti di assegnazione realizzazione e alienazione degli alloggi di edilizia convenzionata*" collegato all'Ambito di Trasformazione n. 19 da approvare e sottoscrivere prima del rilascio dei Permessi di Costruire;

- degli elaborati di progetto di cui all'articolo 1.

Articolo 3. TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Il SA ed il Comune si impegnano a sottoscrivere la presente Convenzione Urbanistica entro 60 giorni dalla pubblicazione della Delibera di Giunta Comunale di approvazione definitiva dell'AT 19 salvo l'eventuale mancato deposito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione così come stabilito al successivo art. 4 al fine di permettere l'eventuale versamento della somma in eccesso all'importo di € 420.000,00 da parte del SA . 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.

Nel caso di inadempienza per motivi imputabili al SA, il Comune si riserva la facoltà di annullare l'approvazione dell'AT in sede di Consiglio Comunale.

Il Comune di Padenghe si impegna, entro la data di approvazione della presente Convenzione, a dare avvio all'istruttoria per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica delle opere di urbanizzazione mediante presentazione della documentazione alla prima data utile di convocazione della Commissione Comunale del Paesaggio.

In relazione a quanto stabilito nel parere preventivo rilasciato ai sensi dell'art. 16 della L. 17/08/1942 n. 1150 dalla Soprintendenza in data 26.04.2021 protocollo comunale n. 4587 il SA assume a proprio carico le spese relative alla prescrizione relativa all'analisi e accertamento preventivo del "profilo archeologico" dell'area. I risultati dell'analisi e la comunicazione dell'esito positivo degli stessi permetteranno al Comune e alla Soprintendenza di procedere nell'iter di approvazione della pratica di autorizzazione paesaggistica. Eventuali ritrovamenti o imprevisti legati e conseguenti agli accertamenti archeologici dovranno essere risolti a cura e spese del SA in accordo con la Soprintendenza senza nulla pretendere dal Comune.

Il Comune di Padenghe si impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione redatte dal tecnico incaricato ing. Ermanno Bignotti nel rispetto delle tempistiche stabilite per l'esecuzione dei lavori pubblici (D.lgs 50/2016 e s.m.i.) e una volta ottenuta:

- l'Autorizzazione Paesaggistica delle opere di urbanizzazione;
- l'approvazione delle opere di urbanizzazione da parte dei singoli Enti gestori dei servizi di rete;
- la verifica del progetto esecutivo da parte di un Ente "terzo";
- la validazione del progetto esecutivo;

- l'approvazione del progetto esecutivo da parte della Giunta Comunale;

- la predisposizione e aggiudicazione del bando di gara per l'affidamento dei lavori;

- la sottoscrizione del contratto d'appalto con l'aggiudicatario dei lavori.

Eventuali problemi, impedimenti o ritardi nella procedura di appalto o nella realizzazione delle opere di urbanizzazione non dipendenti dal Comune non potranno essere imputati al Comune stesso. Le stesse problematiche potranno bloccare l'ottenimento dei Permessi di Costruire e/o delle successive agibilità delle abitazioni (DPR 380/2001 art. 12 comma 2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio).

Eventuali problemi nell'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione non dipendenti dal Comune potranno autorizzare il SA alla realizzazione delle stesse. Le Opere che verranno autorizzate dal Comune e in carico al SA dovranno rispettare le previsioni del Progetto Esecutivo depositato dall'Ing. Germano Bignotti e approvato dalla Giunta Comunale. Le relative spese di esecuzione, collaudo e gestione delle stesse (contabilità, conformità, Direzione lavori, ecc.) saranno a totale carico del SA senza pretesa di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti o versati.

Le opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune, come indicate nel progetto sopra detto, devono essere ultimate per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo

di 1 anno dall'inizio dei lavori delle opere e le restanti opere entro 3 anni sempre dall'inizio lavori. L'eventuale completamento anche parziale delle opere di urbanizzazione potrà permettere l'esecuzione del collaudo parziale così come stabilito dal successivo art. 15 al fine di permettere il rilascio delle agibilità per le singole unità immobiliari dei comparti.

La realizzazione del solo tappetino di usura della viabilità pubblica e degli spazi di manovra del parcheggio pubblico, la pubblica illuminazione e il verde pubblico possono essere differiti al fine di poter eseguire il collaudo parziale fermo restando il termine massimo di 3 anni dalla data di notifica del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Entro il termine di 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione e salvo il collaudo anche parziale delle opere di urbanizzazione il SA deve aver ottenuto i permessi di costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dall'Ambito di Trasformazione.

Il termine **di 5 anni** dalla sottoscrizione della presente Convenzione né determina anche il termine massimo di **validità della stessa**.

Articolo 4. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA E SECONDARIE

Le opere di urbanizzazione primaria a completamento del AT 1 sono a capo del Comune fino alla somma massima escussa di € 420.000,00.

Il costo complessivo fino alla concorrenza massima della somma escussa pari ad € 420.000,00 (comprensivo di lavori, sicurezza, spese tecniche, iva,

collaudi e imprevisti) sono sostenute dal Comune a fronte dell'escussione della polizza n. 78782D emessa da CONFIDI ITALIA PMI in data 3 giugno 2013 prestata a garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 9 luglio 2013, rep. n. 102.428, racc. n. 38168.

I costi aggiuntivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione desunti dal quadro economico del progetto esecutivo approvato dalla Giunta Comunale vengono versati dal SA alla stipula della convenzione urbanistica.

Eventuali altri costi legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che potranno manifestarsi dopo la sottoscrizione della Convenzione (prescrizione Enti competenti impianti o Soprintendenza) dovranno essere integrati dal SA entro 30 giorni dalla richiesta del Comune.

A fine dei lavori verrà redatta dalla D.L. incaricata dal Comune, contabilità consuntiva delle opere di urbanizzazione insistenti su area comunale e il collaudo definitivo delle stesse che consentirà di avere un importo finale definitivo. Nel caso in cui il SA all'atto della Convenzione abbia versato un importo maggiore, l'importo a differenza scaturito tra quanto versato e quanto risultante dal collaudo finale verrà restituita alla società entro 180 gg previa richiesta formale scritta; in caso contrario per imprevisti in corso d'opera che richiedano un importo superiore a quello indicato nel quadro economico del progetto approvato, il SA verserà la somma a differenza. In quest'ultimo caso, nel rispetto della normativa sui lavori pubblici, l'importo dovuto dal SA dovrà essere versato entro 30 giorni dalla richiesta del Comune al fine di permettere lo sblocco dei lavori, l'integrazione del quadro

economico dell'opera, la conclusione delle opere di urbanizzazione, il collaudo finale e il rilascio delle agibilità per le unità immobiliari.

La mancata integrazione delle eventuali somme richieste dal Comune al SA nel rispetto delle indicazioni sopra indicate, comporterà l'impossibilità di realizzare o concludere le opere di urbanizzazione con conseguente blocco della agibilità per le unità immobiliari e impossibilità di rilasciare autorizzazioni legate alla costruzione dei nuovi blocchi.

Il SA assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione all'interno delle proprietà privata necessarie all'estendimento e completamento di quanto realizzato dal Comune in conformità alle prescrizioni e autorizzazioni rilasciate dai singoli Enti gestori dei servizi.

Sarà sempre a carico del SA l'eventuale segnaletica stradale, verticale e orizzontale necessaria al completamento e regolamentazione della viabilità del comparto (area pubblica e privata) nel rispetto delle indicazioni date dal Comando della Polizia Locale dell'Unione della Valtenesi.

5) SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria rapportati al volume di progetto di 15.901,08 mc. previsto dall'AT 19 è pari a 23,00 euro/mc.x
15.901,08 mc. = 365.724,84 euro.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria che il Comune dovrà eseguire verrà definito e quantificato nel progetto in redazione da parte dell'ing. Bignotti.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria già eseguite dal precedente

soggetto attuatore come da progetto e contabilità lavori deposita dall'ing.

Ermanno Bignotti in data 22/07/2021 prot. 7911 ammonta ad € 128.894,82.

Essendo l'importo delle opere di urbanizzazione primarie a carico del

Comune inferiore a quello degli oneri tabellari calcolati sarà dovuto dal SA

il conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire.

Eventuali imprevisti che potranno emergere in sede di esecuzione dei

lavori non dipendenti dal Comune e dall'Appaltatore e comportanti un

aumento dei costi oltre l'importo escusso pari ad € 420.000,00 saranno a

carico del SA che si impegna da subito ad integrare al Comune i costi

necessari per il completamento delle opere entro 30 giorni dalla richiesta

del Comune. Il SA potrà anche assumere a proprio cura e spese

l'esecuzione di tutte le attività necessarie alla rimozione degli eventuali

imprevisti emersi in modo da permettere successivamente al Comune di

continuare i lavori nel rispetto delle tempistiche stabilite e delle somme

stanziarie pari ad € 420.000,00. La mancata soluzione delle problematiche

emerse che comporti un'aggiunta di spesa oltre le risorse stanziarie pari ad

€ 420.000,00 non permetterà al Comune il completamento delle Opere di

Urbanizzazione e al SA l'ottenimento sia del collaudo parziale/totale delle

opere di urbanizzazione che della conseguente efficacia dell'agibilità delle

singole unità immobiliari.

Articolo 6. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

SECONDARIA

Il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria rapportati al volume di

progetto pari a 15.901,08 previsto dall'AT19 è pari presuntivamente a:

25

15.901,08 mc x 26,00 euro/mc. = 413.428,08 euro.

Il valore delle opere di urbanizzazione secondaria che il Comune dovrà eseguire verrà definito e quantificato nel progetto in redazione da parte dell'ing. Bignotti.

Essendo l'importo delle opere di urbanizzazione secondarie a carico del Comune inferiore a quello degli oneri tabellari calcolati sarà dovuto dal SA il conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire.

La società Immobiliaria srl in qualità di SA , oggi proprietaria dell'area fg 3 mappali n. 822,823,879 avendo acquisito il lotto tramite procedura ministeriale, vanta un credito di € 98.194,06 derivante dai versamenti eseguiti dalla società cooperativa La Foglia al Comune di Padenghe sul Garda (BS) in data 15/04/2014 reversale 340 ed in data 03/11/2015 reversale n. 1838 per oneri di urbanizzazione secondaria collegati al rilascio del Permesso di Costruire n. 9 del 4 marzo 2014 (P.E. 53/2013)

Articolo 7. OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del SA, le seguenti opere:

- progetto esecutivo e realizzazione opere per la messa in sicurezza della via Costalunga;
- Realizzazione di spazi recintati e protetti per la formazione di un "punto di raccolta rifiuti" dei condomini in cui collare i cassonetti per la raccolta differenziata seguendo le indicazioni date dall'Ufficio Rifiuti Comunale. Il "punto di raccolta rifiuti" dovrà avere un ingresso direttamente dagli spazi del "condominio" e un ingresso con cancello

e chiave universale che prospetta sugli spazi pubblici in zona dove è possibile accedere con gli automezzi per lo svuotamento periodico dei cassonetti. Tale spazio dovrà essere inserito nel progetto da sottoporre preliminarmente all'approvazione del Comune e successivamente presentato per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica del comparto;

- redazione a carico e spese della SA della pratica paesaggistica per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica delle Opere di Urbanizzazione a carico del Comune nel rispetto del parere preventivo rilasciato ai sensi dell'art. 16 della L. 17/08/1942 n. 1150 dalla Soprintendenza in data 26.04.2021 protocollo comunale n. 4587 con assunzione delle spese relative alla prescrizione relativa all'analisi e accertamento preventivo del "profilo archeologico" dell'area.

Articolo 8. CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le aree stabilite in cessione del Comparto sono state acquisite dal Comune in data 25/02/2021 con atto notaio Domenico Damiano repertorio n. 2472 , raccolta 1841 registrato a Mantova in data 03/03/2021 prot. 2935 e trascritto a Brescia data 04/03/2021 prot. reg generale 9630 – 9631.

Per completezza le parti dichiarano che eventuali opere di urbanizzazione realizzate dal SA 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 9. DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI PUBBLICI

La dotazione di aree per servizi pubblici che competono all'AT 19 sono definite ai sensi dell'art. 6.7.5 n. 19 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PGT.

Nella tav a04 allegata alla deliberazione di Giunta comunale n. _____, nell'AT 19 sono previsti 15.897,00 mq di aree per servizi, come da previsione dell'ex-piano ADT1. Le aree per servizi e attrezzature pubbliche che competono ADT sono state cedute all'uso pubblico (art. 8 della presente Convenzione) nella misura di mq 15.897,00 che risultano superiore a quella richiesta dallo strumento urbanistico generale.

Articolo 10. GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (CAUZIONE)

Il SA ha costituito quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione riguardante esclusivamente le opere di via Costalunga--L'ammontare delle opere è pari ad € 27.802,34 oltre iva al 10% con un totale di € 30.582,57 , tale importo verrà garantito con polizza fidejussoria assicurativa n. _____, emessa da _____ in data ____ / __ / ____) dalla società

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il SA autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa 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 SA è obbligato in solido con i fideiussori (così come in solido sono obbligati tra loro i soggetti che per brevità si definiscono SA).

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.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere da realizzarsi a cura del SA, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, 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 SA (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.

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 SA, 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.

ART. 11. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il SA od i loro aventi diritto, stipulata la presente Convenzione Urbanistica, avrà diritto di ad ottenerne il rilascio dei permessi di costruire o altro atto autorizzativo sui singoli lotti, nel rispetto di quanto stabilito al precedente art.4 e delle vigenti disposizioni in materia, in particolare del Testo Unico dell'edilizia, D.P.R. 380 del 06 giugno 2001 e s.m.i.. L'agibilità degli edifici realizzati verrà rilasciata ad esecuzione avvenuta delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il lotto edificato e a collaudo, anche parziale, avvenuto e approvato in funzione di quanto stabilito ai precedenti articoli 3 e 4 della presente Convenzione.

Al fine di agevolare l'iter burocratico finalizzato all'ottenimento delle sole autorizzazioni paesaggistiche necessarie sia per le opere interne all'A.D.T. che per le opere di urbanizzazioni in capo al comune , il SA potrà , dopo l'adozione in giunta comunale, della presente convenzione , presentarne le richieste.

Il SA, o subentranti, si impegnano a presentare o a far presentare per l'approvazione, il progetto di ogni singola costruzione e qualsiasi altra opera attinente, e di realizzare o far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i modi e i termini previsti dalla legislazione vigente.

Le aree del sub-comparto destinato all'edilizia residenziale convenzionata, come definito dal progetto di AT potranno essere utilizzate direttamente dal SA o cedute ad un altro SA del settore (es. cooperativa), al fine di consentire la realizzazione di alloggi per edilizia convenzionata. Il SA o subentranti dovrà, oltre ad assumersi gli obblighi come indicato all'art. 2

della presente, sottoscrivere un'apposita *Convenzione per la definizione dei requisiti di assegnazione realizzazione e alienazione degli alloggi di edilizia convenzionata* in cui sono stabilite le modalità di esecuzione e gestione della stessa edilizia residenziale convenzionata.

Articolo 12 VARIANTI AL PIANO

È consentito apportare in fase di esecuzione modificazioni planimetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione dell'AT, che 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 e che rispettino le Autorizzazioni Paesaggistiche rilasciate.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo AT che tenga conto di quanto già realizzato.

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

Articolo 13. MANUTENZIONE DELLE OPERE

Rimangono a carico del soggetto attuatore la manutenzione dell'area a parcheggio provata indicato nell'elaborato a04 con colore verde, in caso di trasferimento degli immobili l'obbligo di manutenzione verrà trasmesso ai futuri acquirenti degli immobili stessi che verranno realizzati sul mappale di proprietà del SA.

Articolo 14. COLLAUDO OPERE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

OPERE ESEGUITE DAL COMUNE : Il Comune nomina un collaudatore e sottopone a collaudo le opere di urbanizzazione dallo stesso eseguite.

Le spese del collaudo sono a carico del Comune e comprese nel quadro economico del progetto delle Opere di Urbanizzazione nell'ambito delle risorse disponibili pari ad € 420.000,00 (art. 7)

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 SA o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al presente articolo.

OPERE ESEGUITE DAL S.A. :Per il collaudo delle opere a carico della SA previste all'art. 7 il SA, tra i candidati indicati dal Comune anche appartenenti all'Ufficio Tecnico, nomina un collaudatore e sottopone a collaudo le opere non prima di 60 e non oltre 180 giorni dalla ultimazione dei lavori. Le spese del collaudo sono a carico del SA.

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

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 SA o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al presente

articolo.

**Articolo 15. CONSEGNA DELLE OPERE e/o DEI RILIEVI
PARTICOLAREGGIATI**

Entro il termine di 30 giorni dall'approvazione definitiva del collaudo positivo (di cui al precedente articolo), il Comune fornirà alla SA i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.

Articolo 16. VIGILANZA

In qualsiasi momento il Comune può verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dell'AT, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del progetto esecutivo.

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

Articolo 17. SANZIONI

La violazione delle destinazioni d'uso fissate nel progetto di piano e non consentite, comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico del SA, o degli aventi causa, pari al doppio del valore delle aree di cui l'uso è stato modificato, secondo la stima degli Uffici Comunali.

In ogni caso è fatto salvo il diritto del Comune di esperire ogni ulteriore azione volta al risarcimento del danno patito.

Articolo 18. 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 o da asservire all'uso pubblico, quelle inerenti gli atti pubblici e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del SA.

Articolo 19. TRASFERIMENTO A TERZI

In caso di trasferimento anche parziale delle aree e delle porzioni immobiliari realizzate in esecuzione dell'AT, il SA, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione a pena di nullità degli stessi, dovrà rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata ed allegata all'atto di trasferimento. Il SA ed i singoli acquirenti saranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Articolo 21. TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

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

Il SA 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 dello strumento urbanistico vigente.

Trovano 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 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;

- 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 dell' AT.

E richiesto io Segretario Comunale delle 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* _____ 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 (ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e cogniti alle parti, ho omesso la lettura) sottoscrivendolo insieme a me in calce alla presente pagina e sul margine esterno dei primi fogli.

Il Comune di Padenghe sul Garda (_____)

25

Il SA (_____)

Il Segretario Comunale (_____)