

REP. N.....

RACC. N.....

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 47 DELLA LEGGE REGIONALE  
11.03.2005 N. 12 PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI SOGGETTI A PIANO  
ATTUATIVO/TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ....., in ....., presso il mio Studio,  
avanti a me dottor ....., notaio iscritto al ruolo del distretto notarile di Brescia, con studio in ..... via  
..... n....., senza l'assistenza di testimoni per espressa rinuncia fattane concordemente dalle parti  
con il mio consenso, a norme di legge,

**SONO COMPARSI**

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ della Soc.  
“\_\_\_\_\_”, con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_), Via \_\_\_\_\_, n°\_\_\_\_, cod. fisc. e P.Iva  
\_\_\_\_\_; in qualità di proprietario del terreno sito in Via \_\_\_\_\_, identificato  
catastralmente al NCT Sez. Urbana, Foglio \_\_\_\_\_, con i mappali \_\_\_\_\_ sup. cat. \_\_\_\_\_  
R.D. \_\_\_\_\_ R.A. \_\_\_\_\_ nel seguito del seguente atto denominato semplicemente  
“**Proponente**”, da una parte;
- Arch. Giuliana Pelizzari, nata a Brescia il 21.03.1967, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica  
Urbanistica – Edilizia privata pro tempore del Comune di Mazzano (Bs), nominata dal Sindaco  
con Decreto n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che qui interviene in nome e per conto dello stesso  
Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e s.m.i. e  
dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., allo  
scopo autorizzata con la Deliberazione Consiglio Comunale N.\_del\_\_\_\_,

nel seguito del presente atto denominata semplicemente “**Comune**”, dall'altra parte,

**PREMESSO**

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario dichiara di avere la piena disponibilità delle aree di cui  
sopra e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla  
presente convenzione;
- b) che le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale reale di \_\_\_\_\_  
mq e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione Consiglio Comunale  
N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della

Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, N. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ) e nelle successive varianti al medesimo ai sensi di legge, è inserita come zona “ \_\_\_\_\_ ” normata dall’art. \_\_\_\_ delle N.T.A. del P.d.R. e soggetta a Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato;

- c) che sull’area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione delle opere oggetto di Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato (o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità);

## **VISTI**

- L’istanza di Permesso di Costruire Convenzionato con i relativi allegati, presentata dal Proponente in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022 al protocollo comunale N. \_\_\_\_ (iscritta nel registro delle pratiche edilizie al N. \_\_\_\_/2022) e la documentazione integrativa allegata alla suddetta domanda presentata in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022 prot. n. \_\_\_\_;
- (oppure)*
- Il Piano Attuativo \_\_\_\_\_ approvato con Delibera di \_\_\_\_\_ n. del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_;
- l’art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificato dell’art. 8 della Legge 6 Agosto 1967 n°765;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. e il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n.50;

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

## **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

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

## **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

- 1) Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione;
- 2) Il Proponente è obbligato in solido per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Proponente con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita (le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest’ultimo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3).

- 3) In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato, a loro volta, idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

- 1) Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica.
- 2) Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di \_\_\_\_ (\_\_\_\_) mesi, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche può essere differita fino all'ultimazione dell'edificio previsto all'interno dell'area, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 6.
- 3) Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte agli artt. 4, 6, 7 e 8, devono essere ultimate entro il termine massimo di \_\_\_\_ (\_\_\_\_) mesi.
- 4) La realizzazione delle predette opere deve avvenire, con regolarità e continuità, prima della costruzione o contestualmente alla costruzione dell'edificio servito dalle opere stesse.
- 5) Il grado di avanzamento delle opere di cui al comma 3 deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità dell'edificio prima della utilizzazione dello stesso.
- 6) In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di \_\_\_\_ (\_\_\_\_) mesi (**mai superiore a 10 anni**). Entro lo stesso termine il Proponente dovrà aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le Segnalazioni di Inizio Attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato.
- 7) La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, avviene con la stipula della presente convenzione. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Proponente, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre \_\_\_\_ mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 6.

### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

- 1) Il Proponente assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto del Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato, che saranno meglio precisate nel progetto di cui alle Tavole \_\_\_\_\_ che si allegano al presente atto e di seguito descritte:

*(a titolo esemplificativo:*

A. costruzione di n° \_\_\_\_ parcheggi a pettine, di cui n. \_\_\_\_ adibito a ricarica veicoli elettrici, e relativi

spazi di manovra, mediante sbancamento dell'area di sedime, stesa e rullatura di mistone naturale di cava di sottofondo per uno spessore non inferiore a cm. \_\_\_\_, preparazione del piano di posa con pietrischetto stabilizzato di adeguato spessore, stesa e rullatura di binder spess. cm. \_\_\_\_ e tappetino d'usura spess. cm. \_\_\_\_;

- B. costruzione di n° \_\_\_\_ aiuola, delimitate da cordoli cementizi stradali previa formazione di sottofondo con massicciata in mistone naturale di cava, caldana cementizia spess. cm. \_\_\_\_ con rete elettrosaldata diam. \_\_\_\_ mm a maglie di cm. \_\_\_\_ x \_\_\_\_ 20, finitura superficiale scopata color \_\_\_\_\_;
- C. realizzazione dei soli allacci alle reti tecnologiche primarie esistenti, quali acquedotto, metanodotto, energia elettrica;
- D. collegamento alla rete telefonica/fibra con tubazione in pvc flex diam. \_\_\_\_ mm e pozzetto di derivazione secondo le indicazioni dell'Ente Gestore;
- E. realizzazione fognatura bianca acque meteoriche, costituita da n° \_\_\_\_ caditoie stradali sifonate dim. int \_\_\_\_ x \_\_\_\_ cm dotate di griglia in ghisa lamellare carrabile e tubazioni di collettamento e scarico in PVC bianco diam. mm \_\_\_\_,.....
- F. impianto di pubblica illuminazione costituito da n° \_\_\_\_ pali zincati rastremati H 7,00 fuori terra e n° \_\_\_\_ armature stradali da 150 Watt del tipo a Led da collegare entro cavidotto in PVC diam. 125 mm alla rete comunale esistente posta a distanza di circa 70 mt.;
- G. segnaletica orizzontale e verticale come da codice della strada.
- H. allaccio alla fognatura per acque nere di Via \_\_\_\_\_;
- I. colonnina per ricarica auto elettriche).

Si precisa che gli oneri relativi agli allacci alle reti tecnologiche saranno esclusi dal computo delle opere per le quali viene riconosciuto lo scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria (*lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà stabilito ogni volta in relazione alla tipologia di opere a carico del Proponente*)

- 2) Le potenzialità minime dei servizi per l'intervento saranno stabilite dai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 6. Tali potenzialità dovranno comunque essere distribuite razionalmente. Le loro distribuzioni tra le diverse edificazioni e/o tra le diverse unità immobiliari saranno di esclusiva responsabilità del Proponente e il Comune è esonerato da ogni responsabilità e/o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto inizialmente dai predetti soggetti in esecuzione del Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato, è sempre a carico del Proponente (o chi per esso avente causa a qualsiasi titolo) e comunque estranea alle competenze o obbligazioni del Comune.
- 3) Tutte le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle vigenti normative tecniche di settore e, in ogni caso:
  - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di

cui all'art. 40 della Legge 1 agosto 2002, n. 166 e s.m.i. e degli artt. 34 e seguenti della Legge Regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e s.m.i., nonché alle altre eventuali normative di settore;

- b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
  - c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla Sezione 2 della Parte 3 (e agli allegati 4, 5 e 6) del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché alle altre norme attuative da questo richiamate.
- 4) Il Proponente assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata al lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico;
  - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale;

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

- 1) Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico del Proponente.  
*(oppure)*
- 2) Le opere di urbanizzazione secondaria consistenti in \_\_\_\_\_ sono eseguite dal Proponente in conformità al progetto allegato al Piano Attuativo/Permesso di Costruire convenzionato.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

- 1) Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettera C-D sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 10, comma 4, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
- 2) La progettazione delle opere di cui al comma 1, realizzate, da realizzare o da far realizzare ai soggetti di cui al comma 1 può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi predetti soggetti; il relativo onere è a completo carico del Proponente. In tal caso la progettazione esecutiva di cui all'art. 10, comma 1, deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione e costi preventivati da sostenere.
- 3) La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al

comma 1, il regime di esclusiva di cui al comma 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica ed equivalente certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a totale ed esclusivo carico del Proponente.

- 4) Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, il Proponente provvede a richiedere direttamente ai soggetti esecutori di cui al comma 1 la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento e per l'erogazione dei servizi all'intero comparto del Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Proponente provvede al pagamento di quanto richiesto (comprese le spese per i diritti e gli importi forfettari e quelle per l'eventuale esecuzione delle dette opere murarie) con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
- 5) Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 13 sono ridotte di conseguenza.
- 6) Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva di cui al comma 1, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori accessori o qualunque altro adempimento o operazione, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
- 7) Restano in ogni caso a carico del Proponente che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui al comma 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Proponente o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

#### **ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGHI ADDIZIONALI *(eventuale)***

- 1) Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico del Proponente.

*(oppure)*

- 2) Il Proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del Piano Attuativo/Permesso di costruire convenzionato.

## **ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Proponente, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
  - b) passaggi pedonali afferenti alla singola utilizzazione;
  - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici principali e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione dei medesimi.

## **ART. 9 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

- 1) Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto di fattibilità tecnica ed economica, integrante il Piano Attuativo e approvato unitamente a questo, *(oppure)* del progetto definitivo ed esecutivo relativo al Permesso di Costruire convenzionato, delle opere di cui agli articoli 4, 5 e 7, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere.  
*(solo nel caso di Piano attuativo))*
- 2) Prima dell'inizio dei lavori, la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune mediante istanza di rilascio di Permesso di costruire o mediante la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) alternativa al Permesso di costruire?
- 3) La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi

concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, individuate all'articolo 6, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti se non assunto direttamente dai concessionari stessi; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 6. In tal caso la progettazione definitiva ed esecutiva deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione e dei costi preventivati da sostenere.

#### **ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

- 1.** Le opere convenzionate sono eseguite – ai sensi del combinato disposto dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 46, comma 1, lettera b), della L.R. 12/2005 e s.m.i. – direttamente dal Proponente a propria cura e spese, in conformità al progetto allegato alla presente.
- 2.** Gli esecutori delle opere di cui al comma 1 devono essere comunicati obbligatoriamente al Comune almeno in sede di formale avviso di inizio dei lavori assentiti.
- 3.** La direzione dei lavori delle opere di cui al comma 1 è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal Proponente e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a totale carico del Proponente.
- 4.** All'esecuzione e direzione dei lavori di cui ai precedenti commi 2 e 3 fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei Contratti vigente. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo e totale carico del Proponente.

#### **ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

- 1.** Ai sensi del PdS, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato sono così quantificate:

|                           |                                      |    |  |
|---------------------------|--------------------------------------|----|--|
|                           | Superficie territoriale (St)         | mq |  |
| Destinazione residenziale | Volume di Progetto (V)               | mc |  |
|                           | Abitanti equivalenti (1 ogni 100 mc) | n. |  |
|                           | Standard urbanistici (35mq/ab)       | mq |  |
|                           | Standard Reperiti                    | mq |  |

|  |                         |    |  |
|--|-------------------------|----|--|
|  | Standard da monetizzare | mq |  |
|--|-------------------------|----|--|

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT, ai calcoli planivolumetrici identificati nella Tavola \_\_\_\_ sono reperite direttamente aree per una superficie di \_\_\_\_\_ mq a fronte di una richiesta di \_\_\_\_\_ mq. Pertanto il Proponente dovrà monetizzare un'area pari a \_\_\_\_\_ mq. Per quanto riguarda i parcheggi pubblici, il Piano dei Servizi prevede il reperimento di minimo \_\_\_\_\_ mq/ab, pari a \_\_\_\_\_ mq, e ne vengono reperiti \_\_\_\_\_ mq.

### **ART. 11bis – SERVIZI PUBBLICI DI QUALITA'**

*(Per Mazzano – art. 13 n.t.a. Documento di Piano)*

Il Proponente dovrà cedere all'Amministrazione comunale alla stipula della presente convenzione l'area catastalmente identificata al foglio n.....mappale n.....o in alternativa verserà un onere aggiuntivo rispetto alle opere di urbanizzazione già dovute, denominato "dotazione di qualità aggiuntiva" pari ad €- \_\_\_\_\_così come risulta dalla stima allegata alla presente convenzione.

*(Per Nuvolera e Nuvolento – art. 20 n.t.a. Documento di Piano)*

Il Proponente cede all'Amministrazione comunale alla stipula della presente convenzione, ai fini del miglioramento della qualità dell'intervento:

- L'area catastalmente identificata al foglio n.....mappale n.....;
 

*(In alternativa)*
- L'area catastalmente identificata al foglio n.....mappale n....., attrezzata con opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 

*(In alternativa)*
- La realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione;
 

*(In alternativa)*
- Al versamento dell'importo pari ad € \_\_\_\_\_da impegnare nella realizzazione di opere pubbliche inserite nel programma triennale delle opere pubbliche e/o nel Piano dei Servizi ed eseguite direttamente dall'Amministrazione comunale, con particolare riferimento ad opere manutentive relative ad azioni ambientali.

### **ART. 12 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e visto l'art. 11 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici (standard urbanistico) che competono al Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato sono reperite in parte direttamente col medesimo progetto e per mq. \_\_\_\_\_ da monetizzare.
2. Tenuto conto del mancato reperimento di aree a standard pari a mq. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_,\_\_\_\_) le medesime verranno monetizzate nel rispetto di quanto previsto dall'art.46, c.1, lett.a) della L.R. n.12/2005 e s.m.i. e dell'art. \_\_\_\_\_ delle N.T.A. del Piano dei Servizi (monetizzazione di aree a

standard nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione) per un importo pari ad Euro \_\_\_\_\_,00/mq, per un importo complessivo pari a Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_,00).

3. L'importo totale della monetizzazione è versato, prima della stipula della convenzione, dal Proponente **esclusivamente attraverso il ricorso al sistema pagoPA**

### **ART. 13 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal Proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_), come risulta dal Computo Metrico quale integrante della presente Convenzione. Sono esclusi l'I.V.A. nella misura vigente al momento della stipula della convenzione, spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Proponente produce fideiussione bancaria / assicurativa, prestata da primaria compagnia assicurativa o Istituto bancario, acquisito in merito al gradimento del Comune, emessa in data ..... da ..... per l'importo di € 97.469,38 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Proponente, quando una parte funzionale (ed autonoma) delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo (anche parziale), il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Proponente di cui all'art. 18, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio e demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
5. La garanzia si estingue per il 100% (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'art. 15, comma 3. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Proponente.

## **ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

*(in caso di piano attuativo)*

1. Dopo la sottoscrizione della presente convenzione il Proponente può presentare le istanze per ottenere i Permessi di Costruire o le SCIA alternative al Pdc per le opere di urbanizzazione e per l'edificazione in conformità sia ai vigenti strumenti urbanistici sia al piano attuativo;
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle SCIA, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e agli articoli 43, 44 e 48 della L.R. 12/2005 e s.m.i., con le modalità previste dalla vigente normativa comunale, salvo lo scomputo degli importi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. *(lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà stabilito ogni volta in relazione alla tipologia di opere a carico del Proponente)*

*(in caso di Permesso di Costruire Convenzionato)*

3. L'efficacia del Permesso di Costruire Convenzionato, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e agli articoli 43, 44 e 48 della L.R. 12/2005 e s.m.i., con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato presentato in data \_\_\_\_\_.
4. Per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà essere corrisposto al Comune il contributo afferente il Costo di Costruzione ed eventualmente gli oneri di urbanizzazione secondaria. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria, si ritengono assolti mediante la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.
5. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dal concessionario convenzionato deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fisicamente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello dovuto in relazione ai titoli abilitativi rilasciati calcolati sulla base delle tariffe determinate con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della Legge Regionale n.12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti l'edificazione già autorizzata o comunque assentita.

## **ART. 15 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il Proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.
2. Le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del Proponente che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i 30 (trenta) giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
3. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale o parziale entro 4 (quattro) mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi 4 (quattro) mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
4. Il collaudo di cui al comma 2, o la sua formazione tacita di cui al comma 3, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un eventuale piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
5. Può essere disposto il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione purché autonomamente funzionali, a richiesta del Proponente o del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui ai commi 1 e 2, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune (per esigenze proprie), quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.
6. È facoltà del Comune l'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 4 del presente articolo. In difetto il Comune, previa diffida al Proponente, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici dal medesimo incaricati e a spese del Proponente; tale adempimento resta comunque obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

## **ART. 16 - CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE**

1. Le aree, previste in cessione al Comune (per le urbanizzazioni primarie) con la presente convenzione, sono a quest'ultimo trasferite gratuitamente e direttamente con la sottoscrizione del presente atto.
2. Le aree di cui al comma 1 sono individuate nell'elaborato grafico "Tavola \_\_\_\_ – Regime delle aree" (elaborato allegato alla presente convenzione), e così di seguito distinte:

(a titolo esemplificativo)

- mq \_\_\_\_\_ destinati a parcheggio e spazi di manovra;
- mq \_\_\_\_\_ aiuola cementata;
- mq \_\_\_\_\_ marciapiedi;
- mq \_\_\_\_\_ viabilità e fosso;

3. Le aree di cui al comma 2, sono meglio individuate in Agenzia delle Entrate di Brescia, Comune d \_\_\_\_\_ NCT Sezione Urbana, al Foglio \_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_ come da frazionamento catastale redatto dal Geom. \_\_\_\_\_, ed approvato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto dei Terreni, in data \_\_\_\_\_ al N. BS \_\_\_\_\_).
4. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

#### **ART. 17 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico del Proponente fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 15, comma 3.
2. Qualora sia stato effettuato il collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate – o in altro modo manomesse – dal Proponente (o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo) in qualsiasi momento, in conseguenza dei lavori di costruzione del fabbricato nel lotto edificabile previsto dal Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato. Tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal Proponente. Va comunque fatta salva ogni eventuale altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali: per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art. 13.
4. Il Comune si riserva la facoltà di stabilire il momento dell'attivazione della rete di pubblica illuminazione, che non potrà avvenire oltre 15 (quindici) giorni dopo la data di ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio sul lotto edificabile.
5. Fino all'approvazione del collaudo finale o parziale (o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 19, comma 3), il Proponente deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con

particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale (o fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 19 comma 3), resta in capo al Proponente ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

#### **ART. 18 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. Oltre agli obblighi indicati nei precedenti articoli della presente convenzione, il Proponente si impegna altresì nei confronti del Comune, a dare tempestiva informazione relativamente alle eventuali modificazioni che si rendessero necessarie, durante la realizzazione delle opere convenzionate .
2. Il Proponente, con la sottoscrizione del presente atto, dichiara che quanto preventivato economicamente nell'elaborato "Computo metrico" (allegato alla presente Convenzione) corrisponde a tutto quanto occorrente per dare le urbanizzazioni primarie perfettamente compiute, complete e funzionanti. Si deve pertanto intendere che lo stesso si impegna a proprie spese ad eseguire tutti gli ulteriori interventi non espressamente riportati nei predetti elaborati che comunque risultino necessari ed indispensabili per dare le dette urbanizzazioni compiute a perfetta regola d'arte. Il Proponente rinuncia pertanto sin da ora ad ogni richiesta di ulteriore rimborso e/o contributo da parte del Comune, e quest'ultimo è esonerato e sollevato dal riconoscimento dei medesimi.

#### **ART.19 - PARERI ALTRI ENTI**

Si richiama l'autorizzazione prot. n. \_\_\_\_\_ rilasciata in data \_\_\_\_\_ da parte del \_\_\_\_\_ in merito alla realizzazione di fabbricato con Piano Attuativo/PdC Convenzionato in Via \_\_\_\_\_ del Comune di \_\_\_\_\_.

#### **ART. 20 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative al presente atto sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, Sezione di Brescia.

#### **ART. 21 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI**

1. Il progetto inerente il Piano Attuativo approvato/Permesso di Costruire Convenzionato è composto da:
  - Relazione Tecnico Descrittiva

- Computo OO.UU;
- TAV.1 \_\_\_\_\_
- TAV.2 \_\_\_\_\_
- 

2. Il progetto è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Il Comune e il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle premesse deliberazioni di adozione e approvazione (e per tale motivo depositati negli originali del Comune), individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente al presente atto.
3. Per tutta la durata della Convenzione il Proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati (accompagnata da opportuna, reale e giustificabile motivazione), copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune (o da depositare ai fini istituzionali).

#### **ART. 22 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente Convenzione (e gli eventuali atti successivi occorrenti alla sua attuazione), come pure le spese afferenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso (e comunque strettamente ed ovviamente necessario) non espressamente citato nella presente, sono a totale carico del Proponente.

#### **ART. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I Proponenti autorizzano il signor Conservatore del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Brescia alla trascrizione del presente atto affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo contestualmente da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del vigente Piano di Governo del Territorio. Trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'art. 51 della Legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

Il Proponente

Per il Comune