

COMUNE DI VAILATE

(provincia di Cremona)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«AT3 – Stralcio B - C»

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilaventuno, addì _____ del mese di _____ (___ / ___ /2021), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____ si sono costituiti i Signori:

CERVI ELENA nata a Treviglio (BG) il 4.01.1971 in qualità di legale rappresentante della società/ditta **MA-EDIL DI CERVI ELENA E C. S.A.S.** cod. fisc. 01447210194 con sede in Vailate (CR), Via Martiri della Libertà, 7, in qualità di titolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Vailate (provincia di Cremona), individuata al mappale n. 805, 797, 795 e parte del sedime della roggia Mongiardino del foglio n. 2 N.C.T., soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente», da una parte;

e l'arch. **I CITTO DOMENICO ANGELO** nato a Cassano d'Adda (MI) il 15.08.1966, domiciliato per la carica presso la sede comunale, che dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del **COMUNE DI VAILATE** con sede in Vailate (CR), via S. Giani n. 8, cod. fisc. e p.i. 00304990195, nella sua qualità di responsabile del settore 2: tecnico e dei servizi esterni, tale nominato con decreto sindacale prot. n. 4053 in data 03.06.2020

PREMESSO

- a) che la sopraindicata intervenuta proprietaria proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione fanno parte dell'ambito di trasformazione denominato Perdono AT3, convenzionato in data 06.11.2018 repertorio n. 19300 del notaio Finardi Stefano con sede a Treviglio;
- 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 del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- a) la deliberazione della Giunta Comunale n. 69 in data 22.05.2018, esecutiva, con la quale è stato approvato il progetto di fattibilità di fattibilità d'insieme per l'attuazione dell'ambito di trasformazione residenziale denominato AT3, soggetto a piano attuativo convenzionato, ai sensi dell'art. 21, comma 1 delle N.T.A. del Documento di Piano del P.G.T. vigente;
- b) la deliberazione della Giunta Comunale n. 113 in data 06.10.2018, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo denominato "AT3 – Stralcio A";
- c) la convenzione urbanistica repertorio n. 19.300 del 06.11.2018 notaio Finardi Stefano di Treviglio (BG) con la quale si convenzionava il piano attuativo di cui al precedente punto;
- d) la domanda di approvazione del piano attuativo, denominato "AT3 – Stralcio B – C" con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 5298 del 18/07/2020 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 32/2020, integrata in data 14.04.2021 prot. 3131, in data 30.04.2021 prot. 3681 e in data 15.05.2021 prot. 4201 e così costituito:
 - a) Tavola 1 – Inquadramento generale;
 - b) Tavola 2 – Rilievo celerimetrico;
 - c) Tavola 3 - Planivolumetrico;
 - d) Tavola 4 – Tracciati impianti;
 - e) Tavola 5 – Cessioni e verifica standards
 - f) Descrizione/previsione tipologia opere di urbanizzazione
 - g) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria stralcio B;

- h) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria stralcio C;
- i) Progetto di invarianza idrologica ed idraulica;
- l) Valutazione previsionale di clima acustico;
- m) Norme tecniche di attuazione;
- n) Relazione geologico tecnica;
- o) Esame dell'impatto paesistico dei progetti;
- p) Relazione tecnico descrittiva;
- q) Schema di convenzione.

c) la deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo in questione;

d) la deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva approvato definitivamente il piano attuativo in parola;

tutto ciò premesso,

da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, pattuiscono e convengono quanto segue:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il proponente ribadisce gli impegni assunti derivanti dalla convenzione urbanistica repertorio n. 19.300 del 06.11.2018 notaio Finardi Stefano di Treviglio (BG) ad eccezione di quanto previsto dal presente stralcio funzionale "B-C", normato esclusivamente dalla presente convenzione e dai correlati elaborati grafici e tecnici.
2. Il proponente, in conformità alla convenzione di cui al comma 1, ribadisce gli obblighi derivanti dall'esecuzione dell'opera afferente al collegamento viabilistico est-ovest. L'opera dovrà essere ultimata entro e non oltre il 06.11.2022 come indicato nella delibera di Giunta Comunale n. 47 del 24.05.2021. Si precisa che per l'avvenuta cessione delle aree di sedime del collegamento viabilistico Est-Ovest e la conseguente prossima realizzazione dell'opera tiene luogo quanto determinato dalla Convenzione urbanistica di cui al punto 1) e in particolare di quanto previsto dalla medesima all'art. 1 comma 7 lettera b) e c);
3. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro 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 dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti 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 della formale stipula della convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità del comparto o dello stralcio devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi almeno per quanto riguarda la transibilità delle strade, complete della pavimentazione

bituminosa strutturale. La realizzazione del solo tappetino di usura dovrà essere ultimata prima del collaudo delle opere del comparto o stralcio convenzionato.

3. Tutte le opere di urbanizzazione della presente convenzione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione del titolo abilitativo, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessun titolo abilitativo può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4.
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 10 anni dalla stipula della convenzione urbanistica del 06.11.2018 repertorio n. 19.300 notaio Stefano Finardi di Treviglio. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato il corretto titolo abilitativo, per la completa edificazione e urbanizzazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune è già avvenuta attraverso la convenzione urbanistica del 06.11.2018 repertorio n. 19.300 notaio Stefano Finardi di Treviglio. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativamente allo stralcio "B" e "C", così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo e che dovranno essere oggetto di apposito titolo abilitativo.
2. Le opere di urbanizzazione relative allo stralcio "B" e "C", nonché i relativi importi sono indicati nei relativi computi metrici allegati alla richiesta di approvazione del presente piano attuativo e così descritte:
 - Strada;
 - Parcheggio;
 - Fognatura;
 - Rete idrica;
 - Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - Rete di distribuzione gas;
 - Pubblica illuminazione;
 - Cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

Il tutto come meglio rappresentato nella tavola n. 4, nei computi metrici estimativi nonché nel fascicolo "descrizione/previsione tipologia opere urbanizzazione".

3. Le potenzialità minime dei servizi, come da indicazioni degli enti erogatori dei servizi di rete e di gestione, devono essere distribuite razionalmente; in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a

quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.
5. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1° agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
 - b) le opere 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 agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
6. I proponenti assumono 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 per ogni lotto, 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 a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni 150 metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del piano attuativo;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate dello stralcio B e C;
 - d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
7. È parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei proponenti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a scomputo. Conseguentemente saranno versati gli oneri di urbanizzazione secondaria nonché del costo di costruzione al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

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

1. Il piano dei servizi e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto di ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1 e 2, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 6 comma 1, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4, comma 1 e 2, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 6, comma 1, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. 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, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'art. 12 sono ridotte di conseguenza.
5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti 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. 8 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE COVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
2. Il progetto di cui al comma 1 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare.
3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della Legge Regionale 12/2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'art. 7 comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380/2001.
4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 3 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
5. 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 di cui al Codice dei Contratti di cui al D. Lgs. 50/2016, individuate all'art. 7, 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; esse sono individuate e disciplinate all'art. 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 3 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

6. La disciplina della progettazione di cui ai commi 1, 2, 3 e 4, può essere applicata separatamente alle opere di cui agli art. 4, 5, 6 e 8.

ART. 9 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria, poiché sono di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016, di “euro 5.225.000,00 per gli appalti pubblici e le concessioni” sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'art. 16 comma 2/bis, del D.P.R. n. 380/2001, il quale asserisce che “nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, D.Lgs. n. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.Lgs. n. 163/2006 e dell'art. 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12/2005, in conformità ai progetti di cui all'art. 10, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, l'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 84 cui al Codice dei Contratti, D.Lgs. 50/2016 ed al relativo regolamento di attuazione.
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380/2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.
5. 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 al Codice dei Contratti, D.Lgs. n. 50/2016. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'art.

ART. 10 – CESSIONI DI AREE

Per quanto attiene alla cessione delle aree in favore del Comune di Vailate, si rimanda alla Convenzione Urbanistica repertorio 19.300 del 06.11.2018 a firma de notaio Finardi Stefano.

ART. 11- INDICI E PARAMETRI DI PIANO e DEGLI STRALCI B - C

1. Gli indici del P.A. sono quelli approvati in precedenza e convenzionati con la già citata Convenzione Urbanistica, che qui si intende integralmente riportata.
2. Per quanto attiene agli stralci B e C, il volume e gli indici sono i seguenti:

Slp attribuita	mq 1609,74
Volume urbanistico	mc 4829,22

Oneri di urbanizzazione primaria € 67.856,52
Oneri di urbanizzazione secondaria € 0,00

Oneri di urbanizzazione primaria da versare assolti con la realizzazione delle opere
Oneri di urbanizzazione secondaria da versarsi al momento del ritiro del titolo abilitativo
Costo di costruzione da versarsi al momento del ritiro del titolo abilitativo

ART. 12 GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria è pari a euro 67.856,52 (sessantasettemilaottocentocinquantasei/52).
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.

ART. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo;
2. L'efficacia dei permessi di costruire o di altri titoli abilitativi, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:
 - a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e altri titoli abilitativi presentate entro 36 mesi dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
 - b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 16 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato

effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 14 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, 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.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 15 – EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di titolo edilizio equipollente sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. è facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12/2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione del titolo edilizio.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni

successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 16 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

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

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 parziale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini.
2. Qualora il Comune abbia 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 dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui alle fidejussioni.
4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 30 % (trenta per cento) degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i proponenti, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il 50 % degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo o da questo previsti, con riferimento agli stralci attuati.
5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino

alla scadenza dei termini di cui all'articolo 12, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, comma 2, resta in capo ai proponenti 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 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Brescia
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.
3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010 n. 104;
5. Nel caso di dubbi o interpretazioni contrastanti, derivanti dalla presente Convenzione a raffronto con la Convenzione stipulata dal Notaio Finardi di Treviglio, in data 06/11/2018 n. repertorio n. 19300, prevarrà quest'ultima.

ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di stralcio B-C del piano attuativo AT3 è composto da:
 - a) Tavola 1 – Inquadramento generale;
 - b) Tavola 2 – Rilievo celerimetrico;
 - c) Tavola 3 - Planivolumetrico;
 - d) Tavola 4 – Tracciati impianti;
 - e) Tavola 5 – Cessioni e verifica standards
 - f) Descrizione/previsione tipologia opere di urbanizzazione
 - g) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria stralcio B;
 - h) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria stralcio C;
 - i) Progetto di invarianza idrologica ed idraulica;
 - l) Valutazione previsionale di clima acustico;
 - m) Norme tecniche di attuazione;
 - n) Relazione geologico tecnica;
 - o) Esame dell'impatto paesistico dei progetti;
 - p) Relazione tecnico descrittiva;
 - q) Schema di convenzione.
2. Il progetto di piano attuativo 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 deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 4 (quattro) copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 20 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei

tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del vigente strumento urbanistico; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune