

COMUNE DI BORGOSATOLLO
Provincia di Brescia

RICHIESTA DI APPROVAZIONE P.A.
C.I.S. 4 - BORGOSATOLLO

Allegato D: SCHEMA DI CONVENZIONE

Data: maggio 2013

Committenti : - Gatta Mario
- Gatta Pietro
- Gatta Carlo

Progettista: **Studio Tecnico Associato**
Arch. Gobbi – Ing. Guerrini
Via Martiri della Libertà, 44 – 25010 Borgosatollo (BS)
Tel. e Fax 030/2702300

CONVENZIONE URBANISTICA PER COMPARTO D'INTERVENTO STRATEGICO "CIS 4 GATTA IN VIA A. MORO"

L'anno duemilatredici, il giorno _____ del mese di _____
(___/___/2013), avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor _____, notaio
in _____, si sono costituiti i signori:

GATTA MARIO, nato a Bovegno (BS) il 30 dicembre 1935, residente a Borgosatollo in Via Roma n. 70 (Codice Fiscale: GTT MRA 35T30 B100 W);

GATTA CARLO, nato a Bovegno (BS) il 30 gennaio 1940, residente a Borgosatollo in Via Roma n. 70 (Codice Fiscale: GTT CRL 40A30 B100 H);

GATTA PIETRO, nato a Bovegno (BS) il 7 dicembre 1941, residente a Borgosatollo in Via Roma n. 70 (Codice Fiscale: GTT PTR 41T07 B100 H),

in qualità di titolari della proprietà indivisa dell'area situata in Borgosatollo in Via Moro (angolo Via Caduti del Lavoro) distinta in "Agenzia delle Entrate di Brescia, Ufficio del Territorio, Sezione Catasto dei Terreni, Comune di Borgosatollo, Foglio 4 mappali 5 – 434", nel seguito del presente atto denominati semplicemente «Proponenti» da una parte;

_____, nato a _____ il _____ in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica – Edilizia Privata pro tempore del Comune di Borgosatollo, 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 autorizzato con la Deliberazione Consiglio Comunale N. ____ del _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune» dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che i Proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità dell'area di cui sopra e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che parte dell'area di cui al precedente punto a) ha una superficie territoriale di mq. 4.638,00 e, nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Deliberazione Consiglio Comunale N. 35 del 17 novembre 2011 (divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, N. 10 del 7 marzo 2012), è ricompresa in un ambito di trasformazione contrassegnato con la sigla "**CIS4**";
- c) che il vigente PGT, per l'ambito di trasformazione di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale, in forza del quale l'edificazione prevista nel suddetto ambito è subordinata alla preventiva approvazione consiliare di un piano attuativo – P.L., piano di

lottizzazione – ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., che qui viene denominato (per praticità) «**CIS4 Gatta, Via Aldo Moro**»;

- d) che con Deliberazione Consiglio Comunale N. _____ del _____, è stata approvata la correzione e la rettifica al suddetto ambito di trasformazione, con modifica sia alla perimetrazione del medesimo sia al prospetto dei parametri urbanistico-edilizi contenuti nella scheda di progetto del predetto ambito allegata all'elaborato "Norme e indirizzi" del Documento di Piano (quest'ultimo, nel seguito del presente atto, denominato semplicemente «DdP») incluso negli atti del vigente PGT;
- e) che parte del "**CIS4**", a nord-ovest della medesima, è ricompresa all'interno della fascia di rispetto (indicata in PGT) degli elettrodotti e, quindi, soggetta alle disposizioni di cui all'art. 18 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole (PdR) del PGT, nonché alle altre norme vigenti in materia;
- f) che, ad eccezione di quanto indicato in precedenza alla lettera e), sull'area individuante il "**CIS4**" 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

- g) la domanda di approvazione del piano attuativo in premessa, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al N. _____ in data _____ ed iscritta nel registro delle pratiche edilizie al N. _____;
- h) la documentazione integrativa allegata alla suddetta domanda;
- i) la Deliberazione Consiglio Comunale N. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- j) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- k) la Deliberazione Consiglio Comunale N. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- l) la comunicazione _____ del _____, con la quale il Comune ha comunicato ai Proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- m) l'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., e gli artt. 12 e 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- n) il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (e, in particolare, l'art. 16, comma 2-bis);
- o) il Regolamento Comunale per la perequazione urbanistica, approvato con la Deliberazione Consiglio Comunale N. 36 del 17 novembre 2011, e successivamente modificato con la

Deliberazione Consiglio Comunale N. 22 del 27 aprile 2012 (nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Regolamento per la perequazione»),

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OBBLIGO GENERALE

1. I Proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune (ai sensi della presente convenzione).
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'art. 18, comma 3, o il ricorso ai procedimenti di cui all'art. 22.

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. I Proponenti sono obbligati in solido per sé e per i loro 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, dell'area individuante il piano attuativo oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Proponenti 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 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 dal _____, data di ricevimento da parte dei Proponenti della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 18 (diciotto) 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 del piano attuativo, 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 e 7, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi.
4. In ogni caso, tutte le opere di cui al comma 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso (o della presentazione della denuncia di inizio attività) relativo all'intervento edificatorio previsto col piano attuativo. La realizzazione delle predette opere deve avvenire, con regolarità e continuità, prima della costruzione o contestualmente alla costruzione del fabbricato. Nessun atto di assenso può essere rilasciato (e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia), se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
5. Il grado di avanzamento delle opere di cui al comma 3 deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità del fabbricato prima della utilizzazione del medesimo.
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 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine i Proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso (o presentato le denunce di inizio attività) per l'edificazione del fabbricato previsto dal piano attuativo.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'art. 10, comma 1, e di seguito descritte:
 - A.1. strade veicolari;
 - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
 - A.3. pista ciclabile;
 - B.1. allacciamento e recapito delle fognature nella rete della fognatura pubblica esistente;
 - C.1. allacciamento alla rete idrica per l'acqua potabile;
 - D.1. eventuale allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano;
 - E.1. allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.1 allacciamento alla rete telefonica fissa.
2. 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 e nel rispetto delle prescrizioni fissate dai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui al precedente comma 2;
 - b) le eventuali 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'Azienda Regionale per la Protezione dell'Ambiente (ARPA) 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 Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., nonché altre norme attuative da questo richiamate.

3. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e, pertanto, deve essere realizzato contemporaneamente alla formazione della pista ciclabile stradale, un muretto di delimitazione (in calcestruzzo armato) di dimensioni adeguate e, in ogni caso, con larghezza non inferiore a 20 cm. ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita del marciapiede esterno (o della pista ciclabile). Tale muretto può essere dai Proponenti sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, e deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici (o di uso pubblico).
4. I costi relativi alle autorizzazioni per gli allacciamenti di cui al comma 1, lettere B.1, C.1, D.1, E.1, e F.1 sono a carico dei Proponenti.
5. Gli interventi di cui al presente articolo sono ricompresi tra quelli di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lett.e.2), della L.R. 12/2005 e s.m.i.

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Nel piano attuativo non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, comma 1, lettere B.1, C.1, D.1, E.1, e F.1 sono di regola riservate, per disposizione normativa o convenzionale, ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 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 può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi predetti soggetti; il relativo onere è a completo carico dei Proponenti. In tal caso, la progettazione esecutiva di cui all'art. 9, comma 2, 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 dei Proponenti.

4. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, i Proponenti provvedono 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 piano attuativo (unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione). I Proponenti provvedono al pagamento di tutto 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, 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.
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 al comma 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).
7. Gli interventi di cui al presente articolo sono ricompresi tra quelli di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lett.e.2), della L.R. 12/2005 e s.m.i.

ART. 7 – OPERE ESTERNE AL PIANO ATTUATIVO

1. Oltre alle opere di urbanizzazione interne al perimetro del piano attuativo, i Proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la:
 - realizzazione (parziale) della pista ciclabile in Via Caduti del Lavoro;
 - realizzazione (parziale) di una aiuola in Via Caduti del Lavoro.
2. Gli interventi edilizi di cui al comma 1, ricompresi anche tra quelli di cui al comma 1 dell'art. 4, sono previsti esternamente al perimetro del piano attuativo, su aree di proprietà comunale. Gli stessi saranno meglio precisati nel progetto di cui all'art. 9, comma 2.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ricompresi tra quelli di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lett.e.2), della L.R. 12/2005 e s.m.i.

ART. 8 – OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e, pertanto, da eseguirsi a cura e spese esclusive dei Proponenti (a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica), le seguenti

opere:

- a) le eventuali strade a fondo cieco (e relativi spazi di sosta in carreggiata), non previsti dal progetto esecutivo (o dal planovolumetrico) da cedere al Comune o da asservire all'uso pubblico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) eventuali altri passaggi ciclabili e pedonali diversi da quelli di cui all'art. 4;
 - c) i posti macchina interni al lotto edificabile ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) il verde privato in genere interno al lotto edificabile, ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) l'illuminazione degli accessi (pedonali e carrabili) del lotto edificabile, la protezione e l'automazione elettronica (o meccanica) dello stesso.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente al fabbricato previsto col piano attuativo, e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di cui al comma 3 del precedente art. 3, a totale carico dei Proponenti, sono eseguite in conformità ad un progetto a livello "esecutivo" ai sensi del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi Proponenti. In particolare, il progetto sarà costituito da un insieme di elaborati, comprensivi di quelli grafici e di quelli attinenti i particolari costruttivi (riprodotti in adeguate scale di rappresentazione). Saranno predisposti sia sulla base di studi compiuti nelle fasi precedenti, sia sulla base delle ulteriori indagini di dettaglio (o di verifica delle preliminari ipotesi progettuali) che risultino giustificatamente necessari.
2. Prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate di cui al comma 1 è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso. Il Comune, in sede di approvazione, si riserva l'eventuale facoltà di indicare la marca ed il modello dei corpi illuminanti relativi alla pubblica illuminazione.
3. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 2 devono essere forniti al Comune su supporto cartaceo. Il Comune può richiedere gratuitamente ai Proponenti, in qualsiasi momento, la progettazione su un supporto magnetico-informatico (in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile), eventualmente completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
4. Alla progettazione di cui al comma 2 dovranno essere allegati anche i pareri di competenza dei soggetti di cui all'art. 10, comma 4.

ART. 10 – ESECUZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di cui all'art. 9 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 dai Proponenti a propria cura e spese, in conformità ai progetti esecutivi di cui all'art. 9, comma 2.
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 ai sensi dell'art. 9, comma 2. Detti esecutori devono essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 40, comma 1, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.
3. La direzione dei lavori delle opere di cui al comma 1 è affidata e svolta da soggetti abilitati, liberamente individuati dai Proponenti e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. L'onere per la direzione dei lavori è a totale carico dei Proponenti.
4. Alla esecuzione e direzione dei lavori di cui ai precedenti commi 2 e 3 fanno eccezione le opere da realizzare (o da far realizzare, eventualmente) 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 (approvato con D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.). Salvo diverse disposizioni dei medesimi, tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo e totale carico dei Proponenti.
5. Prima dell'inizio dei lavori i Proponenti devono trasmettere al Comune:
 - a) copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa la copia della presente convenzione (per l'invio alla Procura Regionale, presso la Corte dei Conti);
 - b) copia del piano di sicurezza e di coordinamento, ai sensi del combinato disposto dell'art. 100 del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i. e dell'art. 39 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i.

ART. 11 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo delle obbligazioni assunte dai Proponenti ammonta ad € 123.503,53 (euro centoventitremilacinquecentotre/53), come da importo indicato nella "Tabella di ripartizione dei diritti edificatori" allegata al "Regolamento della perequazione" (nonché nell'elaborato "Quadro economico" allegato alla deliberazione consiliare di approvazione del piano attuativo).
2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, i Proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, mediante:
 - a) _____ N. _____ del _____ emessa dalla _____ per l'importo di € 94.226,37 (euro novantaquattromiladuecentoventisei/37) attinenti le opere di urbanizzazione (IVA ai sensi di legge compresa) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune;
 - b) _____ N. _____ del _____ emessa dalla _____

_____ per l'importo di € 29.277,16 (euro ventinovemiladuecentosettantasette/16) attinenti le spese tecniche (contributi di cassa ed IVA ai sensi di legge comprese) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

3. Le garanzie di cui al comma 2 non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di cui all'art. 18 e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Tuttavia, le garanzie possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta dei Proponenti, 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 ai sensi dell'art. 18, comma 4 oppure comma 6.
4. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, e non trova applicazione l'art. 1944, comma 2, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile. In ogni caso i Proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fidejussori. Le fidejussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
5. Ancorché le garanzie di cui al comma 2 siano commisurate all'importo di cui al comma 1, esse sono comunque prestate per tutti gli altri impegni previsti nella presente convenzione a carico dei Proponenti. Sono comprese anche le obbligazioni a contenuto patrimoniale (anche indiretto) connesse all'attuazione del presente atto e da questo richiamate, comprese le eventuali insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano comunque arrecare pregiudizio al Comune sia come ente territoriale, sia come soggetto "iure privatorum", sia come autorità che cura il pubblico interesse. Le garanzie coprono altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Proponenti di cui all'art. 20, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 12 – DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi sia del DdP sia della deliberazione di cui alla lettera d) delle premesse, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono così quantificate:

	Superficie territoriale (ST)	mq.	4.638,00
Destinazione residenziale	Superficie lorda di pavimento (SLP)	mq.	0,00
	S1 - Standard urbanistico (aree per servizi pubblici)	mq.	0,00

Destinazione attività terziarie e commerciali	Superficie coperta (SLP)	mq.	811,00
	S2 - Standard urbanistico (aree per servizi pubblici)	mq.	811,00
Destinazione produttiva (artigianale, industriale, ecc.)	Superficie coperta (SLP)	mq.	0,00
	S3 - Standard urbanistico (aree per servizi pubblici)	mq.	0,00
TOTALE	Standard urbanistico (S1 + S2 + S3)	mq.	811,00

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo non sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici.

ART. 13 – DIRITTI EDIFICATORI

1. Il DdP attua le proprie previsioni urbanistiche attraverso lo strumento della "perequazione urbanistica". Con l'impiego della perequazione urbanistica, l'espressione della potenzialità edificatoria è espressa in "diritti edificatori". La perequazione si applica in base allo specifico (e vigente) "Regolamento per la perequazione".
2. Il "Regolamento per la perequazione", per l'ambito di trasformazione oggetto del presente piano attuativo (CIS4), nella riassuntiva "Tabella di ripartizione dei diritti edificatori" prevede quanto di seguito riportato:

Potenzialità edificatoria del PGT	mq. di SLP.	811,00
Diritti assegnati dal PGT	n.	811,00
Diritti edificatori attribuiti alla rendita catastale	n.	6,07
Diritti edificatori attribuiti alla superficie territoriale (ST)	n.	685,58
Totale diritti edificatori espressi dal comparto	n.	691,65
Diritti edificatori mancanti per attuare le potenzialità del PGT	n.	119,35
Importo stimato delle opere di urbanizzazione nel comparto	€	123.503,53
Percentuale di attuazione delle opere (da finanziare attraverso la perequazione urbanistica)	%	100,00
Diritti edificatori attribuiti alle opere	n.	178,99

3. In relazione al prospetto di cui al comma 2, con l'approvazione del piano attuativo al medesimo sono attribuiti 119,35 (centodiciannovirgolatrentacinque) "diritti edificatori" in meno rispetto a quelli

necessari per l'edificazione delle superfici SLP di cui al comma 1.

4. Per quanto anche indicato all'art. 12, comma 1, con la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1 dell'art. 10 ai Proponenti spettano 178,99 (centosettantottovirgolanoventanove) "diritti edificatori" (come anche riportato nel prospetto di cui al comma 2). Per cui, essendo i diritti edificatori prodotti dalle predetti opere superiori a quelli mancanti per l'edificazione delle superfici di cui al comma 3, nulla i Proponenti (sempre in termini di diritti edificatori) dovranno acquisire per l'edificazione programmata nel predetto comparto.
5. Con la stipula del presente atto ai Proponenti sono assegnati 59,64 (cinquantanovevirgolasessantaquattro) "diritti edificatori", desunti dalla differenza tra quelli "attribuiti" (178,99) di cui al comma 4 e quelli "mancanti" (119,35) di cui al comma 3. Ciò anche ai fini dell'ottemperanza all'obbligo di trascrizione di cui all'art. 2643, lett. 2-bis, del Codice Civile.
6. I diritti edificatori di cui al comma 5, non utilizzabili all'interno del piano attuativo, potranno essere trasferiti con idoneo atto pubblico; del trasferimento occorrerà obbligatoriamente dare informazione al Comune. Detti diritti potranno essere utilizzati esclusivamente sulle aree ricomprese negli altri ambiti di trasformazione (CIS) individuati nel DdP.
7. I 59,64 diritti edificatori assegnati e non utilizzabili all'interno del piano attuativo, di cui al comma 5 e 6, non decadono con la scadenza della presente Convenzione

ART. 14 – 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. 12 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici (standard urbanistico) che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq. 811,00.
2. Essendo l'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 11 uguale a quello relativo (e stimato) indicato nella riassuntiva "Tabella di ripartizione dei diritti edificatori" allegata al "Regolamento per la perequazione" (quest'ultimo, comprensivo degli standard urbanistici), e non potendo variare la quantità complessiva dei diritti edificatori riservati all'attuazione dei servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione nel corso dell'attuazione del piano attuativo (come disposto all'art. 4 del "Regolamento per la perequazione"), le aree non reperite di cui al precedente comma 1 non vengono né realizzate né monetizzate.
3. Con la sottoscrizione del presente atto, il Comune riconosce che la misura compensativa di cui al comma 2 è congruamente commisurata al mancato reperimento degli standard di cui al comma 1 e, pertanto, sono soddisfatti gli obblighi di legge in materia.

ART. 15 – REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1. Dopo la sottoscrizione 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 sia ai

vigenti strumenti urbanistici sia al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme tecniche d'attuazione del medesimo piano (indicate, queste ultime, nell'elaborato "Relazione Illustrativa" allegato al presente atto).

2. L'efficacia dei permessi di costruire (o delle denunce di inizi attività), in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e agli artt. 43, 44 e 48 della L.R. 12/2005 e s.m.i., 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 le denunce di inizio attività presentate entro il _____, che costituisce il termine di 36 (trentasei) mesi dalla detta approvazione (intesa come esecutività della relativa deliberazione), ai sensi dell'art. 38, comma 7, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
 - b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire (o della denuncia di inizio attività), dopo la scadenza del termine di cui al precedente punto a).
3. Le richieste di rilascio dei permessi di costruire (o le denunce di inizio attività) di cui al comma 1 non potranno prevedere una superficie lorda di pavimento (SLP) superiore a quella indicata all'art. 13, comma 1.
4. Nel rispetto di quanto indicato nella scheda di progetto allegato all'elaborato "Norme e indirizzi" del DdP (come modificata con la premessa Deliberazione Consiglio Comunale N. ____ del _____), con l'edificazione di cui al comma 1 sono ammesse superfici commerciali sino alla media distribuzione.

ART. 16 – VARIANTI

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005 e s.m.i., 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 tecniche d'attuazione del piano attuativo (indicate, queste ultime, nell'elaborato "Relazione Illustrativa" allegato al presente atto), e non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti.
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 per una superficie coperta (SC) diversa da quella indicata nella relativa scheda di progetto di ambito di trasformazione del piano attuativo;
 - b) lo spostamento del passo carraio previsto 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 esistenti.
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 devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo (che tenga in particolare conto anche di quanto già realizzato).
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 17 – EDIFICIO CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Edificio con destinazione d'uso diversa da quella indicata nella scheda di progetto relativa all'ambito di trasformazione del piano attuativo (Allegato 1 alle "Norme e indirizzi" del DdP) sarà ammesso a piano attuativo ultimato e collaudato.
2. Successivamente al collaudo di cui all'art. 18 saranno autorizzabili interventi edilizi con destinazione d'uso diversa da quella prevista, in origine, nella scheda di progetto di cui al comma 1, purché conformi alla normativa urbanistica vigente al momento della richiesta dell'autorizzazione di rito.
3. Per quanto attiene la dotazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici (standard urbanistico), qualora la nuova destinazione d'uso richiamata al comma 2 preveda il reperimento di maggiori superfici a "conguaglio" (tra quanto previsto per la nuova destinazione, e quanto inizialmente previsto per il dimensionamento del piano attuativo), si ottempererà nel rispetto di quanto previsto, al momento della modificazione della destinazione d'uso, dal vigente strumento urbanistico generale.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano ai mutamenti di destinazione d'uso anche senza opere edilizie.

ART. 18 – COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, comma 3 (e ogni altra eventuale obbligazione convenzionale), i Proponenti devono presentare al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.
2. 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 30 (trenta) giorni successivi alla stessa richiesta.
3. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro 4 (quattro) mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero 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, degli 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. Il Comune può interrompere il termine di cui al comma 2 ogni qual volta ravvisi l'inadempimento o l'inottemperanza, da parte dei Proponenti, degli obblighi assunti con la presente convenzione. Il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della dichiarazione di avvenuto definitivo assolvimento degli obblighi convenzionali.
6. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, purché autonomamente funzionali, a richiesta motivata dei Proponenti 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. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 3.
7. È facoltà del Comune l'accertamento della presenza (e dell'idoneità) della documentazione di cui al comma 4, nonché (se necessari) della presenza dei collaudi tecnici e funzionali (o delle equivalenti certificazioni) di cui all'art. 6, comma 3. In difetto il Comune, previa diffida ai Proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici dal medesimo incaricati, e a spese dei Proponenti: tale adempimento resta comunque obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

ART. 19 – CESSIONI DELLE AREE AL COMUNE

1. Le aree, previste in cessione al Comune 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, individuate nell'elaborato grafico "Tavola 02" (elaborato allegato alla presente convenzione) hanno una superficie complessiva di 395,00 mq. circa, e così di seguito distinte:
 - a) aree per carreggiata stradale (indicate nel suddetto elaborato con la colorazione grigia), per 268,00 mq. circa;
 - b) aree per marciapiede (indicate nel suddetto elaborato con la colorazione gialla), per 110,00 mq. circa;
 - c) aree pista ciclabile (indicate nel suddetto elaborato con la colorazione verde), per 17,00 mq. circa.
3. Le aree di cui al comma 2 sono meglio individuate in Agenzia delle Entrate di Brescia, Ufficio del

Territorio, Sezione Catasto dei Terreni, Comune di Borgosatollo, al Foglio 4 mappali _____ (come da frazionamento catastale redatto dal _____, ed approvato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto dei Terreni, in data _____ al N. _____).

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.
5. La cessione delle aree è fatta dai Proponenti senza alcuna riserva. Si deve pertanto intendere che sulle stesse il Comune, nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione (e di interesse patrimoniale), non ha alcun vincolo, e i Proponenti (o chi per loro aventi causa, a qualsiasi titolo) non possono, né con la sottoscrizione del presente atto né in futuro, opporre alcuna rivendicazione e/o alcun diritto (e/o altre riserve o pretese di sorta).
6. I Proponenti si impegnano – e, a tal fine, assumono ogni onere conseguente – alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree cedute al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione: allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 20 – MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree di cui all'art. 19, nonché delle opere di cui all'art. 10, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei Proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, (o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 18, comma 3).
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'art. 18, comma 6, 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) in qualsiasi momento, in conseguenza dei lavori di costruzione del fabbricato nel lotto edificabile assegnato al piano attuativo. Tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai Proponenti. Va comunque fatto salvo ogni eventuale altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali: per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art. 11.
4. Fino all'approvazione del collaudo finale (o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 18, comma 3), 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 le eventuali 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'art. 18, comma 3), 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.

5. È esclusa dalla disciplina del presente articolo il tratto di strada comunale denominata Via Moro ricompresa nel perimetro del piano attuativo. Su di essa i Proponenti, tuttavia, si obbligano ad eseguire le eventuali operazioni di riparazione di cui al comma 3 per danni conseguenti ai lavori di costruzione del fabbricato nel lotto edificabile di piano.

ART. 21 – OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Oltre agli obblighi a carico dei Proponenti espressamente indicati negli altri articoli della presente convenzione, i medesimi si impegnano inoltre, nei confronti del Comune, a dare tempestiva informazione relativamente alle eventuali modificazioni che si rendessero necessarie, in corso d'opera, alle opere di cui all'art. 3, comma 3.
2. I Proponenti, con la sottoscrizione del presente atto, dichiarano che quanto preventivato economicamente nel progetto di piano attuativo (allegato alla deliberazione consiliare di approvazione del piano attuativo) corrisponde a tutto quanto occorrente per dare le urbanizzazioni primarie del medesimo perfettamente compiute. I Proponenti rinunciano 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: in proposito, sono comunque fatti salvi eventuali atti di assenso da parte del Consiglio (o della Giunta) Comunale.
3. Il Comune concede ai Proponenti la possibilità di:
 - a) ottenere, su Via Moro, l'autorizzazione per la realizzazione di un ulteriore accesso carraio (nonché un ulteriore ed eventuale accesso pedonale) oltre a quello carraio/pedonale già previsto dal piano attuativo:
 - b) ottenere, su Via Caduti del Lavoro, l'autorizzazione per la realizzazione di un accesso carraio (di sola entrata), non previsto nelle planimetrie del piano attuativo allegate alla presente convenzione.È fatto comunque salvo il rispetto della disciplina del "Nuovo Codice della Strada" (e del relativo regolamento di attuazione).
4. A piano attuativo ultimato e collaudato, sul lotto edificato si applicano le norme urbanistiche di zona "B1: Tessuti urbani consolidati" di cui all'art. 22 del Piano delle Regole (PdR) del vigente PGT (oltre alla norme generali disposte sempre dal PdR), fatta salva l'eventuale sopravvenuta e sostitutiva previsione urbanistica.

ART. 22 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative al presente atto sono attribuite alla giurisdizione del

ART. 23 – PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

Allegato 1) Relazione illustrativa

Allegato 2) Fotografie

Allegato 3) Tavola N. 01 – Rilievo; Planimetria generale

Allegato 4) Tavola N. 02 – Progetto; Planimetria generale, sezioni e particolari

Allegato 5) Tavola N. 03 – Progetto impianti; Planimetria generale e particolari

Allegato 6) Computo metrico

Allegato 7) Analisi dei prezzi

Allegato 8) Dichiarazione, resa sotto forma di autocertificazione ai sensi di legge, dei signori Mario Gatta, Carlo Gatta e Pietro Gatta, ai sensi dell'art. 17, comma 4, delle "Norme ed indirizzi" del Documento di Piano (DdP) del vigente PGT

Allegato 9) Convenzione

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune e i Proponenti, 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 i Proponenti acconsentono al Comune di fornire a terzi interessati o controinteressati (a fronte di 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. 24 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione (e gli eventuali altri atti successivi ed occorrenti alla sua attuazione), come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e quelle inerenti i rogiti notarili, sono a totale carico esclusivo dei Proponenti.

ART. 25 – 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 del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia

delle Entrate di Brescia alla trascrizione del presente atto, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti ed 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.