

STUDIO TECNICO ASSOCIATO PIOTTI

Geom. Dario Piotti – Dr. Ing. Carlo Piotti

25060 TAVERNOLE s/M - Via Kennedy n.22/A

Telefono 030920233 Fax 030920364

e-mail: studiopiotti@studiopiotti.it

sito: www.studiopiotti.it

COMUNE DI LUMEZZANE

Provincia di BRESCIA

PIANO ATTUATIVO D'UFFICIO DI INIZIATIVA PUBBLICA

**denominato « AREE IN LOCALITA' VAL DE PUT »
per conto Amministrazione Comunale di Lumezzane**

CONVENZIONE URBANISTICA “BOZZA”

Studio Tecnico Associato Piotti

Geom. Dario Piotti

Dr. Ing. Carlo Piotti



COMUNE di LUMEZZANE
(Provincia di Brescia)

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
DI INIZIATIVA PUBBLICA
denominato
« **AREE IN LOCALITA' VAL DE PUT** »

L.R. 12/4/1999 n° 9
D.G.R. 6/44161 del 9/7/1999
Art. n° 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽¹⁾ n. __ del _____

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽²⁾ n. __ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

L'anno duemilaTREDICI, addì _____ del mese di maggio
(___/___/2013), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor
_____, notaio in _____

(ovvero)⁽³⁾

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario
comunale del Comune di _____, competente ai sensi dell'articolo 97,
comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

- premesso che i Signori :

Signora MONTINI FLORA nata a Lumezzane il 17.03.1932 – LUMEZZANI Via
Montini n. 5/a

c.f. MNTFLR32H57E738U per la quota di 1/4

Signor BUGATTI ELIO nato a Lumezzane il 27.12.1961 – LUMEZZANE Via
Rossaghe n. 10

c.f. BGTLEI61T27E738K per la quota di 5/36

Signora BUGATTI DINETTA nata a Lumezzane il 30.06.1951 – POLAVENO Via
Europa n. 1

c.f. BGTDTT51H70E738I per la quota di 4/36

Signora MENAPACE SANDRA nata a Brescia il 10.10.1958 – BRESCIA Via Ducco
n. 46

c.f. MNPSDR58R50B157E per la quota di 1/4

Signora MONTINI IOLANDA nata a Lumezzane il 27.06.1936 – LUMEZZANE Via
Montini n. 5/c

c.f. MNTLND36H67E738T per la quota di 1/4

sono proprietari dell'area in Comune di LUMEZZANE località VAL DE PUT così
distinta catastalmente:

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE
23	570	PRATO	MQ 2210

- premesso che i Signori :

Signor DONATI GIULIANO nato a Lumezzane il 05.04.1957 – LUMEZZANE Via
Montini n. 5

c.f. DNTGLN56D05E738J

Signor DONATI RINALDO nato a Lumezzane il 10.02.1964 – LUMEZZANE Via
Montini n. 5

c.f. DNTRLD64B10E738S

Signor DONATI VIRGILIO nato a Lumezzane il 02.04.1954 – LUMEZZANE Via Montini n. 5

c.f. DNTVGL54D02E738X

Signora MONTINI FLORA nata a Lumezzane il 17.03.1932 – LUMEZZANI Via Montini n. 5/a

c.f. MNTFLR32H57E738U

complessivamente comproprietari per la quota di 1/3

Signor BUGATTI ELIO nato a Lumezzane il 27.12.1961 – LUMEZZANE Via Rossaghe n. 10

c.f. BGTLEI61T27E738K

Signora BUGATTI DINETTA nata a Lumezzane il 30.06.1951 – POLAVENO Via Europa n. 1

c.f. BGTDTT51H70E738I

complessivamente comproprietari per la quota di 1/3

Signora MENAPACE SANDRA nata a Brescia il 10.10.1958 – BRESCIA Via Ducco n. 46

c.f. MNPSDR58R50B157E

complessivamente comproprietaria per la quota di 1/3

delle aree in Comune di LUMEZZANE località VAL DE PUT così distinti catastalmente:

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE
23	190	BOSCO CEDUO	MQ 1972
23	191	PRATO	MQ 2190
23	442	AREA URBANA	MQ 380
23	508 parte	AREA URBANA	MQ 476,00

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proprietari»..... ;

e il signor **Arch. Gianpiero PEDRETTI**, nato a _____ il _____ in qualità di *DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO INTERVENTI TERRITORIALI* pro tempore del Comune di LUMEZZANE, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____

PREMESSO

A). che i sopraindicati proprietari hanno la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) Considerato che in data 07/07/2008 i sopradescritti proprietari hanno sottoscritto una dichiarazione d'impegno per l'attuazione del programma integrato d'intervento ai sensi della Legge Regionale n° 12/85 con la quale si impegnavano a cedere all'Amministrazione Comunale di Lumezzane porzioni delle aree di cui in premessa;

C) Che in data 11/07/2008 i proprietari inoltravano all'Amministrazione Comunale la richiesta di variante al P.G.T. dell'area in loc. Val De Put e che tale richiesta veniva recepita dal Consiglio Comunale, consentendo l'edificazione di una superficie lorda di piano pari a mq 875.00 su un lotto di superficie territoriale pari a mq. 1116.00 con prescrizione specifica di cessione gratuita ,in sede di convenzione,delle aree distinte in mappa dai n° 570/c,191/c 191/d,190/a,508/b,e 442.

D)che la superficie lorda ammessa (SLP) è pari a mq. 875.00 ed che in base a quanto stabilito al punto 1 della Dichiarazione d'Impegno sottoscritta in data 07/07/2008 ed alla tabella di ripartizione della SLP ad essa allegata andrà così suddivisa:

-Sig.ra Montini Iolanda	mq 142.579
-Flii Bugatti	mq 244.143
-Sig.ri Donati/Montini	mq 244.143
-Signori Menapace	mq 244.143

E). che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale complessiva pari a **mq 7.228,00** (compreso parte del mapp. 508 per una superficie di mq. 300,00) e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n°85 del 27/09/2007 e successiva variante (N.4) approvata con delibera di CC n. 87 del 27/09/2011, sono classificate come segue :

- come zona omogenea **B3 –Prevalentemente Residenziale di Completamento** per una superficie
mq 1.116,00,
- come zona omogenea **B2 (residenziale miste)** per una superficie di mq 1.916,00;
- parte in zona **SP5 (Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport)** mq 3.230,00;
- parte in zona **E3 (Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e tutela ambientale)** mq 586,00;
- parte in zona adibita a strada comunale mq 380,00.

-quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. n. 380 del 2001.

F). che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, e all'articolo 57 della legge regionale n. 12 del 2005; ⁽⁴⁾

G). che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sul comparto non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, ⁽⁵⁾ o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

A) La richiesta di variante al P.G.T. dell'area in località Val De Put presentata in data 11 luglio 2008 dai proprietari;

B)La deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽⁶⁾ n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva recepita la richiesta di variante con cessione gratuita al Comune delle aree rilevate sul fogli 23 NCTR di Lumezzane con i mapp. 570/c-191/c-191/d-190/a-508/b;

C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di integrato, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;

D) La deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽⁷⁾ n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano integrato;

E) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, la L.R. 9 del 12/4/1999, il D.G.R. 9/7/1999 n° 6/44161, e gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proprietari si sono impegnati ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, 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 proprietari sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari 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.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proprietari non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione anche ad uno solo dei proprietari dell'avvenuta approvazione definitiva del piano integrato, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di mesi 48 (quarantotto mesi) dal rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso per gli interventi previsti dal piano di recupero o della presentazione della denuncia di inizio attività, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. 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 descritte al servizio dell'intervento richiesto.

5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 6. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai recuperanti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo a completamento del piano integrato con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai proprietari, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei recuperanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8.

3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

4. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del d.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proprietari assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati di progetto, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:

A.1. Ampliamento della vecchia strada comunale che è il prolungamento della via Montini fino alla larghezza utile di mt. 5.00;

A.2. Sistemazione dell'area verde adiacente ;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
di fognatura pubblica esistente;

C.3 Impianto idrico con nuova tubazione per l'acqua potabile;

D.3. n° 1 idrante antincendio stradale del tipo a colonna;

E.1. Rete di distribuzione del gas metano;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di N° 3 punti luce;

3. 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.

5. Tutte 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 al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente Piano di Governo del Territorio e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano integrato, sono così quantificate: ⁽⁸⁾

Aree per attrezzature e servizi pubblici teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del piano integrato:

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.) Di cui edificabile mq. 1.116,00	mq	1.702,00	
	SLP ammessa	mq	875,00	
	(Volume ammesso mq.875,00* 3,00)	mc	2.625,00	
	Standard previsti dal P.R. art. 6 (24,00 mq/abitante)	mq	420,00	
	Cessione aree per parcheggi pubblici (mq. 8.00/abitante)	mq	140,00	
TOTALE	Standard previsti dal piano integrato compreso aree per parcheggi		Mq.	3.610,00

Le aree per attrezzature e servizi pubblici, da cedere secondo i disposti delle norme di cui al Piano dei Servizi, sarebbe pari a mq. 420,00+140,00=mq. 560,00.

L'area complessiva delle quali è legalmente imponibile la cessione gratuita al Comune in relazione al maggior peso insediativo e ai nuovi insediamenti, così come stabilito dal PGT "osservazione n° 29" e pari a complessivi **mq 3.610,00** identificata dal colore verde sulla tavola delle n° 11 "cessioni"

Sarà ceduta, inoltre, a titolo gratuito una superficie di mq. 197,00 per ampliamento della vecchia strada comunale delle Fonatane, come rappresentata dal colore azzurro sulla tavola n° 6.

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano integrato, all'interno quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di **mq 3.610,00**.

ART. 8 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

Risultando pienamente soddisfatta la cessione delle aree non si fa ricorso a monetizzazioni.

ART. 9 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I proprietari non si impegnano a rimborsare al Comune, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano di recupero.

ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei proprietari e dei relativi oneri accessori ammonta a **euro 57.500,00** (cinquantasettemilacinquecento virgolazerozero), oltre oneri, spese tecniche e accessori come risulta dal quadro economico, allegato al computo metrico, approvato unitamente al piano di recupero, comprensivo dei costi di costruzione come da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proprietari prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____⁽⁹⁾ per euro _____⁽¹⁰⁾ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
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 dei recuperanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei recuperanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i recuperanti 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.⁽¹¹⁾
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei recuperanti di cui all'articolo 19, 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.

7. La garanzia si estingue per il _____ % (_____ per cento) ⁽¹²⁾ del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 17, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei recuperanti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi __ (____) ⁽¹³⁾ anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 19, comma 4.

(solo qualora le opere di urbanizzazione siano eseguite direttamente dai recuperanti ai sensi dell'articolo 5, comma 1, prima ipotesi) ⁽¹⁴⁾

8. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 14, comma 3. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato 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 le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proprietari possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano integrato, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
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'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 e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo o giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 12 - 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 di lottizzazione, 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 di recupero 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 di recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.
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.

ART. 13 - COLLAUDO DEL PIANO INTEGRATO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i proprietari presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei recuperanti 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, ovvero 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 all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proprietari, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei recuperanti; 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 di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proprietari ovvero 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.

ART. 14 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:⁽¹⁵⁾
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____;
 - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;
 - d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____.
- 2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia in data _____ al numero _____, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);
 - c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);
 - d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, mappal__ ____, ____, ____ (foglio n. __);
3. 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.
4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano integrato e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i recuperanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

ART. 15 - 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 *(ed eventualmente aggiungere* «o già asservite all'uso

pubblico»), resta a carico dei recuperanti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 17, comma 4, 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 di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai recuperanti 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 recuperanti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 13.
4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il ____ % ⁽¹⁶⁾ degli spazi edificabili assegnati al piano di recupero. 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 recuperanti, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il ____ % ⁽¹⁷⁾ degli spazi edificabili assegnati al piano di recupero o da questo previsti.
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 17, comma 2, i recuperanti devono curare l'uso delle opere di urbanizzazione 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 privata. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 17, comma 2, resta in capo ai recuperanti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

(qualora per alcune delle opere di urbanizzazione gli oneri di manutenzione siano posti a carico dei recuperanti, aggiungere il seguente comma)

6. In deroga a quanto previsto ai commi 1 e 2, gli oneri ivi previsti, con riferimento alle aree e alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 18, comma _____, lettera _____),
e _____ più _____ precisamente

_____, restano a carico dei recuperanti anche dopo il collaudo e la consegna.

ART. 16 – PUBBLICITA’ DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano integrato è composto da:

- **Relazione tecnica**, con descrizione delle finalità del programma, dimostrazione degli standard urbanistici e relazione economica;
- **Computo metrico estimativo e quadro economico**;
- **BOZZA di convenzione urbanistica**;
- **ELABORATI GRAFICI** :

TAVOLA N. 1 = Planimetria di inquadramento territoriale-estratti-azzonamento PGT-stato di fatto degli ambiti di intervento;

TAVOLA N. 2 = Rilievo reale piani altimetrico della zona interessata all'intervento;

TAVOLA N. 3 = progetto planivolumetrico = sezioni stato di fatto;

TAVOLA N. 4 = progetto planivolumetrico = planimetria di raffronto;

TAVOLA N. 5 = progetto planivolumetrico = sezioni di raffronto;

TAVOLA N. 6 = progetto planivolumetrico = planimetria e dati tecnici di progetto;

TAVOLA N. 7 = progetto planivolumetrico = sezioni di progetto;

TAVOLA N. 8 = progetto planivolumetrico = piante, sezioni e prospetti di progetto;

TAVOLA N. 9 = Progetto delle opere di urbanizzazione e di adeguamento dei servizi tecnologici;

TAVOLA N. 10 = Rapporto fotografico;

TAVOLA N. 11 = Piano particellare.

2. Il progetto di piano integrato è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune stabilisce che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), 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.

ART. 17 - 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.....

ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proprietari rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I recuperanti 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 Piano del Governo del Territorio ; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:
 - a) l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;
 - b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano di Recupero.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I proprietari

per il Comune
