



COMUNE DI LUMEZZANE

(Provincia di Brescia)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«Piano di Attuazione Mori »

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, 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 ATTUATIVO

L'anno duemilatrecenti _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/2013),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
si sono costituiti i Signori:

MORI Nicola nato a Lumezzane (Bs) il 19/10/1954 codice fiscale MRO NCL 54R19 E738J
residente in Lumezzane (Brescia), via De Gasperi, 43, in qualità di titolare della proprietà indivisa per la quota
di 1/4

MORI Marco nato a Lumezzane (Bs) il 06/08/1971 codice fiscale MRO MRC 71M06 E738G
residente in Lumezzane (Brescia), via Padre Bolognini, 52/g, in qualità di titolare della proprietà indivisa per la
quota di 1/4

MORI Marino nato a Lumezzane (Bs) il 29/09/1962 codice fiscale MRO MRN 62P29 E738J
residente in Lumezzane (Brescia), via Caselli, 20, in qualità di titolare della proprietà indivisa per la quota di 1/8

MORI Domenico nato a Lumezzane (Bs) il 02/01/1958 codice fiscale MRO DNC 58A02 E738L
residente in Lumezzane (Brescia), via Caselli, 16, in qualità di titolare della proprietà indivisa per la quota di 1/8

MORI Arturo nato a Lumezzane (Bs) il 11/10/1938 codice fiscale MRO RTR 38R11 E738F
residente in Lumezzane (Brescia), via Dosselli, 47, in qualità di titolare di usufrutto indivisa per la quota di 1/4

MORI Claudio Antonio nato a Lumezzane (Bs) il 06/08/1968 cod. fiscale MRO CDN 68M06 E738L
residente in Manerba del Garda (Brescia), via San Faustino, 16, in qualità di titolare di nuda proprietà indivisa
per la quota di 1/8

MORI Roberta nata a Lumezzane (Bs) il 07/07/1965 Cod. fiscale MRORRT65L47E738W
residente in Brescia, via Valvenosta, 10, in qualità di titolare di nuda proprietà indivisa per la quota di 1/8

ZANETTI Giuseppina nata a Lumezzane (Bs) il 13/10/1927 Cod. fiscale ZNTGPP27R53E738T
residente in Lumezzane, via Dosselli, 47, in qualità di titolare della proprietà in quota

del fabbricato situato nel Comune censuario e amministrativo di Lumezzane (provincia di Brescia), individuata
al mappale n. 193-614-615 del foglio n. 16 N.C.T;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;
e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di
responsabile del _____⁽³⁾ 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 del _____ comunale n. _____ in data _____

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano 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 hanno una superficie totale territoriale di mq 2.800,00 e nel
vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 in data
23/03/2007, sono classificate come segue:
- zona omogenea «B2 - Miste» per una superficie di mq 2.800,00,
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo
procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo
convenzionato, qui denominato «Piano Attuativo Mori»;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), 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. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) 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

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- g) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽⁴⁾ n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- i) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽⁵⁾ n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
(oppure, in presenza di osservazioni)
con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;
- l) la nota prot. _____ in data _____ 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'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- n) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

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.

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 di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. Le opere relative alla realizzazione dei parcheggi devono essere ultimate entro il termine massimo di ____ (_____) ⁽⁶⁾ 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 della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. 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 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. 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.
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 ____ (_____) ⁽⁷⁾ anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

(opzione 1: cessione immediata delle aree al Comune contemporaneamente alla stipula della convenzione)
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, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 22. 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.
(opzione 2: cessione differite delle aree al Comune a richiesta di quest'ultimo)
8. 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 proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.
9. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 8 di applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico. ⁽⁸⁾

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto e di seguito descritte: ⁽⁹⁾

A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo; *nel P.A. non è prevista la realizzazione di nuove strade, l'area in oggetto del presente P.A. è facilmente accessibile e raggiungibile dalle strade e via pubbliche esistenti; Verrà ceduta area per una sup. di m² 57,59 lungo Via Dosselli;*

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi; *nella riqualificazione dell'area lungo la via Verginella con la previsione di parcheggi, sarà anche realizzato il tratto di marciapiede a delimitazione degli stalli dalla via così come indicato nella Planimetria di progetto;*

B.1. spazi di sosta e di parcheggio; *verranno realizzati e ceduti al Comune n° 5 parcheggi, per una sup. di m² 151,08 comprensiva di spazi di manovra lungo la via Verginella, previa la sistemazione della pavimentazione con il rifacimento del manto bituminoso e la posa di nuovi cordoli a delimitazione dalla via pubblica; n° 2 parcheggi e spazi di manovra nell'area per una sup. di m² 122,80 da adibirsi ad uso pubblico, individuata con il mappale n° 615 in via Dosselli di proprietà dei soggetti proponenti; La manutenzione e riparazione di tale area rimarrà a carico dei proprietari;*

B.2. ulteriori spazi di sosta e parcheggio; *con convenzione per la realizzazione dei parcheggi di Via Verginella in data _____ notaio _____ Rep. _____; verranno realizzati n°7 parcheggi in compartecipazione con le ditte Becchetti Chino srl e Metalglas Bonomi srl sull'area di proprietà Comunale sempre su via Verginella.;*

B.3. monetizzazione spazi di sosta e parcheggio; *è stata effettuata la monetizzazione dell'area a standard a parcheggio avente superficie di m² 87,50 per un importo di € 13.125,00 (euro tredecimilacentocinquante) con la stipula della convenzione per la realizzazione dei parcheggi di Via Verginella in data _____ notaio _____ Rep. _____;*

B.4. spazi di verde; *i proponenti non dispongono di una superficie 358,41 mq da cedere a titolo di standard a verde nella zona adiacente l'immobile identificato catastalmente come NCT/14 mapp. 193 parte, motivo per il quale hanno proposto di cedere un'altra area con accesso da via Brescia e ricadente all'interno del mappale 22 del F.10;*

Alla luce della diversa ubicazione delle aree cedute a verde e del diverso valore delle medesime i proponenti, propongono una cessione di circa 750 mq; tale superficie, per un totale di circa m². 1.952,00 come detto viene individuata in altro ambito ed è così identificata :

- parte mappale 22 F.10 per mq 750,00
- mappali 394 di m² 1.027,00 e 395 m² 175,00 (secondo quanto previsto dalla convenzione urbanistica a firma notaio Piardi Rep. N° 89609 in data 26/03/1997).

C 1. Valorizzazione immobile; *con la realizzazione del parcheggio sull'area di Proprietà Comunale con la previsione d'accesso sia da via Verginella che da via Dosselli, apporta a porzione dell'edificio di proprietà dei proponenti e precisamente al Piano Seminterrato la possibilità di accesso che antecedentemente gli era preclusa, pertanto viene quantificata la valorizzazione di tale piano avente la S.L. pari a m² 850,00 in € 24.000,00 (euro ventiquattromila). Tale importo è rateizzato come segue : € 12.000,00 (euro dodicimila) alla stipula della convenzione, i rimanenti € 12.000,00 (euro dodicimila) entro e non oltre il giorno 15/12/2014;*

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere A2, B1 e B2 ⁽¹⁰⁾, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, 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'articolo 4, comma 1, lettere B2 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. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere A2, B1 e B2, B3, B4, C1, il Comune provvede 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.
5. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 10 sono ridotte di conseguenza.
6. 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.
7. 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. 6 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

(opzione 1: in assenza di obbligazioni convenzionali addizionali)

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5;

ART. 7 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, ⁽¹¹⁾

integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere (*opzione 1 - qualora i prezzi siano ancora attuali*) redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione.

(opzione 1 - opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai proponenti; inapplicabile per opere di importo pari o superiore a 5.000.000 di euro)

2. Le opere di urbanizzazione primaria 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.
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 n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 112 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.
4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 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. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(opzione 1- inapplicabile in caso di opere di importo pari o superiore a 5.000.000 di euro)

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 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, così come determinato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'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 in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione. ⁽¹²⁾
3. 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.

ART. 9 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq m^2 87,50 ⁽¹³⁾
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 150,00 (euro centocinquanta) ⁽¹⁴⁾ al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 87,50 ⁽¹⁵⁾ x euro/mq 150,00 = euro € 13.125,00 (euro tredicimilacentocinquante). ⁽¹⁶⁾

3. L'importo totale della monetizzazione è stato versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della convenzione per la realizzazione dei parcheggi di Via Verginella in data _____ notaio _____ Rep. _____; riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 10 - OBBLIGHI PARTICOLARI ⁽¹⁷⁾

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

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

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 19.408,23 (diciannovemilaquattrocentotto/23), come risulta dal quadro economico integrante il progetto e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito: ⁽¹⁸⁾
- a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 (A2): euro 7.408,23 ;
b) obbligazioni particolari : 1/2 valorizzazione (rata del 15/12/2014) euro 12.000,00 .
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.a), mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa ⁽¹⁹⁾ n. _____ in data _____ emessa da _____ ⁽²⁰⁾ per euro 10.000,00 ⁽²¹⁾; e di quello previsto al comma 1.b), mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa ⁽²²⁾ n. _____ in data _____ emessa da _____ ⁽²³⁾ per euro 18.000,00 ⁽²⁴⁾ 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 relativa alle opere di urbanizzazione di cui al punto comma 1 punto a) Art. 11, 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 previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 4 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 11 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, 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. ⁽²⁵⁾
6. 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.
7. La garanzia si estingue per il _____ % (_____ per cento) ⁽²⁶⁾ del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 13, comma 2; si estingue per la parte rimanente

una volta ultimati tutti gli interventi edilizi dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi __ (____)⁽²⁷⁾ anni dal predetto collaudo favorevole. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 14, comma 1.

ART. 12 - 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 presentazione della denuncia di inizio attività 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.

(opzione 1: aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione)

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 9, comma 2, della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
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. 13 - 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 o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. 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 le 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.

(opzione 2: collaudo delle opere unificato con il collaudo del piano attuativo)

5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 11, 12 e 13⁽²⁸⁾ della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti 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.
7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8⁽²⁹⁾ della presente convenzione.

ART. 14 - 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 proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, 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 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 all'articolo 11, comma 7.
4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2, 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 13, 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. 15 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Brescia⁽³⁰⁾

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12⁽³¹⁾, 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.

ART. 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) elaborati grafici urbanistici in n. 4 tavole;
 - c) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
 - d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
 - e) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
 - f) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune *(ed eventualmente aggiungere)* nonché di quelle delle quali è previsto l'asservimento all'uso pubblico.
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, 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.
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 _____ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

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 esclusivo dei proponenti.

ART. 18 - 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 Piano di Governo del Territorio; 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 scapito 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, Lumezzane li 18 Luglio 2013

Per Il Comune di Lumezzane Comune di Lumezzane Dirigente Dipartimento Interventi Territoriali Arch. Gian Piero Pedretti	Il sig. Mori Arturo	Il sig. Mori Nicola
Il sig. Mori Marino	Il sig. Mori Domenico	Il sig. Mori Marco
Il sig. Mori Claudio	La sig.ra. Mori Roberta	La sig.ra Zanetti Giuseppina

Lumezzane 24 Luglio 2013

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

1.2 INQUADRAMENTO AMBIENTALE

1.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

2. URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE

2.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.2 CALCOLO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

3. SPECIFICAZIONI TECNICHE

3.1 CAPITOLATO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.2 QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

¹ *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo*
² *strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
³ *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo*
⁴ *strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
⁵ *completare con la qualifica del rappresentante del Comune (esempio: responsabile del servizio tecnico);*
⁶ *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo*
⁷ *strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
⁸ *sopprimere il comma qualora non ricorra la relativa fattispecie;*
⁹ *adattare l'elenco al caso specifico;*
¹⁰ *completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 4 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di*
¹¹ *distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione*
¹² *dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i proponenti possono avere rapporti*
¹³ *economici diretti con i soggetti esecutori;*
¹⁴ *sopprimere i riferimenti agli articoli che non interessano;*
¹⁵ *attualmente il d.P.R. n. 34 del 2000;*
¹⁶ *aree per attrezzature e servizi pubblici che non vengono cedute ma vengono monetizzate (totale articolo 14, comma 1 -*
¹⁷ *quantità articolo 14, comma 2);*
¹⁸ *in cifre e in lettere l'importo unitario al mq della monetizzazione;*
¹⁹ *quantità netta articolo 15, comma 1;*
²⁰ *in cifre e in lettere l'importo totale della monetizzazione;*
²¹ *adattare alle circostanze specifiche;*
²² *adattare al caso specifico;*
²³ *sopprimere la fattispecie che non ricorre;*
²⁴ *possono essere presentate anche più polizze singole, in tal caso indicare gli estremi di ciascuna di esse;*
²⁵ *importo delle opere di cui al comma 1, per la percentuale di cui al comma 2, in genere, essendo indicata la percentuale*
²⁶ *del 100% tale importo sarà pari a quello di cui al comma 1;*
²⁷ *sopprimere la fattispecie che non ricorre;*
²⁸ *possono essere presentate anche più polizze singole, in tal caso indicare gli estremi di ciascuna di esse;*
²⁹ *importo delle opere di cui al comma 1, per la percentuale di cui al comma 2, in genere, essendo indicata la percentuale*
³⁰ *del 100% tale importo sarà pari a quello di cui al comma 1;*
³¹ *è opportuno che le clausole descritte nel comma 5 siano trascritte preventivamente sulla polizza;*
consigliato tra dall'80% al 90%;
consigliati da 3 a 5 anni;
adeguare al caso specifico;
adeguare al caso specifico;
completare con «Milano» oppure con «Brescia» a seconda della competenza territoriale.
in assenza di opere di urbanizzazione secondaria, sopprimere le parole «e dell'articolo 12»;