



# COMUNE DI ROVATO

(provincia di Brescia)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
-PIANO ATTUATIVO-  
PER AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO  
DI INIZIATIVA PRIVATA  
denominato  
« \_\_ATP 24 – SAN DONATO »

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150  
e degli art. 12 e 14 della legge regionale n. 12/2005

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/20\_\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_ si sono costituiti i Signori:

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Legale Rappresentante

della società/ditta cod. fisc. \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_

, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Rovato (provincia di Brescia), individuata ai mappali n. 27-29-36-568-51-54-169 del foglio n. 1 N.C.T.R., di mq. Catastali 24.070;

soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "Soggetti Attuatori", da una parte;

e il Signor Arch. De Simone Giovanni Junior, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di responsabile del settore edilizia privata e urbanistica\_ pro tempore del Comune di Rovato, 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 "Soggetti Attuatori" dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B). che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. 24.224,00 (superficie indicata dalle N.T.A. del Documento di Piano del vigente P.G.T.) e nel vigente Piano di Governo del Territorio P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 in data 23.11.2023, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 15 in data 10.04.2024, risultano classificate in zona "AMBITO DI TRASFORMAZIONE 24 SAN DONATO", produttivo, comprese in un unico comparto edificatorio

C). che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

### VISTI

A) La domanda di approvazione di piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_;

B) La deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;

C) La deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva approvato definitivamente il Piano Attuativo;

D) 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 L.R. 12/05;

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I Soggetti Attuatori si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui 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 Soggetti Attuatori si obbligano in solido per sé e per suoi 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 Soggetti Attuatori 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 Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il 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 future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

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

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione ai Soggetti Attuatori dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, complete della pavimentazione strutturale.  
La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti 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, devono essere ultimate entro il termine massimo di 60 (sessanta) mesi.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 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. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna S.C.I.A. 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 della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
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 Soggetti Attuatori devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o la S.C.I.A. per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di piano attuativo.
7. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere il trasferimento a proprio favore delle aree in cessione (aree per le urbanizzazioni, standards, etc.), o in alternativa l'uso pubblico, in forma gratuita, a far data dall'approvazione della presente Convenzione Urbanistica ed entro il termine di dieci anni dalla data di scadenza della Convenzione medesima, rilevando il termine di scadenza della medesima, quale termine di decorrenza della prescrizione.

8. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 7 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree a standards per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 18.

#### **ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano attuativo, 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 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.
2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai Soggetti Attuatori, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai Soggetti Attuatori, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei Soggetti Attuatori.
4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, 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 possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 102 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.
6. 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. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai Soggetti Attuatori, 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 e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei Soggetti Attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
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 Soggetti Attuatori 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 esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:
  - A.1. strade veicolari, sia quelle previste dal P.G.T. che quelle previste dal piano di piano attuativo;
  - A.2. percorsi ciclopedonali e marciapiedi;
  - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
  - C.1. fognature per acque nere;
  - C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
  - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 nella rete di fognatura pubblica esistente;
  - D.1. allacciamento alla rete idrica per l'acqua potabile;
  - D.3. almeno n. 2 idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
  - E.1. allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano;
  - F.1. allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
  - F.3. almeno n. \_\_\_ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità \_\_\_\_\_ Kw;
  - G.1. allacciamento alla rete telefonica fissa;
  - H. spazi di verde completo di piantumazioni.
2. La potenzialità minima dei servizi è di 100 Kw per l'energia elettrica, di \_\_5\_\_ mc/h per il gas metano, di n. \_\_1\_\_ utenti per la rete telefonica e di n. \_\_10\_\_ abitanti teorici serviti per l'acqua. Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dei Soggetti Attuatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
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.
4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.
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.
6. I Soggetti Attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo.
  - a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per unico lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a unico;
  - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
  - c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
  - d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
7. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà del Soggetto Attuatore e può essere sopralzato per la realizzazione della recinzione in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

## **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Il Piano di Governo del Territorio non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

## **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere di cui ai punti D1, E1, F1, e G1 dell'articolo 6, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.
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.
3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti D1, E1, F1, e G1 dell'articolo 6, il Soggetto Attuatore 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. Il Soggetto Attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 12 sono ridotte di conseguenza.
5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico dei Soggetti Attuatori, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Soggetto Attuatore ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

## **ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

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

## **ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD**

1. Ai sensi del Piano dei servizi integrante il vigente P.G.T. le aree a standard che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Destinazione-Industriale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	24.224,00
	Superficie lorda di pavimento edificabile massima (S.l.p.)	mq	12.000,00
	Aree a standards previste dal P.G.T. (5% di S.t.)	mq	1.211,20
	Standard a Parcheggio min 5% reperite ed asservite ad uso pubblico	mq	1.237,00

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T., alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree a standard ordinario ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 1.237,00.

### **ART. 11 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. Il Soggetto Attuatore si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.
2. Non è dovuta la quota di dotazioni territoriali aggiuntive in quanto già assolta dal PII 31.

### **ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori, al netto degli oneri per la sicurezza e ribasso d'asta ammonta a euro 219.779,72 (duecentodiciannovemilasettecentosettantanove/72 Euro ), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, redatto sulla base del Prezziario delle opere Edili pubblicato dalla C.C.I.A.A. di Brescia in vigore al momento della presentazione del Piano, oltre I.V.A., e quindi complessivamente pari a € 241.757,69 (duecentoquarantunomilasettecentocinquantesette/69 Euro).
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro € 241.757,69 (quattrocentocinquantaquattromilasettecentottantadue/82) 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 del Soggetto Attuatore, 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 del Soggetto Attuatore, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8 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 Il Soggetto Attuatore è obbligato 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.

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 del Soggetto Attuatore 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 90% ( novanta per cento) 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 degli operatori o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 3 ( tre ) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 19, comma 4.
8. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 deve essere verificata in sede di collaudo; qualora sia verificata una quantità inferiore o diverse modalità di realizzazione che comportino un valore inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il valore risultante dalla verifica e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 14 comma 3. Qualora tale valore sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005, entro l'approvazione del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite

#### **ART. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i Soggetti Attuatori possono presentare la domanda per ottenere il permesso di costruire ovvero la S.C.I.A. per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia del permesso di costruire o della S.C.I.A., 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 gli articoli 43, 44 e 48 della L.R. 12/05, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della S.C.I.A..
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12/2005, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 13, comma 7.

#### **ART. 14 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.



2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
  - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni al lotto;
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. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 16, 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 conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 15 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della S.C.I.A. sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 12/2005, 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 ovvero 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 a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del Soggetto Attuatore, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

#### **ART. 16 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore 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, comma 1. In difetto il Comune, previa diffida al Soggetto Attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Soggetto Attuatore; 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 del Soggetto Attuatore 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. 17 – REGIME DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD**

1. Ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e visto l'articolo 9 della presente convenzione, le aree a standard che competono alla lottizzazione vengono reperite in loco senza la necessità quindi di monetizzazione.
2. Si conviene inoltre che le opere di urbanizzazione primaria e gli standard urbanistici (strade, marciapiedi, parcheggi, verde, fognatura acque bianche) saranno di proprietà privata con asservimento ad uso pubblico, senza la cessione al Comune, ma con l'obbligo, perpetuo, di manutenzione delle stesse da parte del soggetto Attuatore o degli aventi causa. In caso di cessione totale o parziale del comparto di tale obbligo dovrà essere fatta esplicita menzione nell'atto notarile. Non vi sarà pertanto l'obbligo di realizzazione delle reti di distribuzione acqua, gas metano e fognatura in quanto l'insediamento sarà asservito tramite il solo allacciamento dell'utenza alle reti esistenti.
3. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree di standards, siano in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il Soggetto Attuatore proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

#### **ART. 18 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. Considerato che, per ubicazione, funzionalità, sviluppo urbanistico futuro e contenimento dei costi di manutenzione da parte del Comune di Rovato, si è optato per la cessione del solo uso pubblico delle aree di urbanizzazione e standard, il lottizzante sarà sempre responsabile della manutenzione e della conservazione delle aree e delle opere.

#### **ART. 19 – CESSIONE USO PUBBLICO**

1. Contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione viene ceduto, ai sensi dell'art. 17, l'uso pubblico delle aree individuate nell'Allegato della presente convenzione sotto la lettera "A". L'area acquisita dal Comune come reliquato extra comparto individuata con campitura in giallo nella tavola n. e nell'allegato "A" della superficie di mq. sarà identificata nel frazionamento catastale redatto dal Geom. Ruggero Bonomelli e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia in data ..... al n° .....

#### **ART. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano di piano attuativo è composto da:
  - a) relazione illustrativa;

- b) norme tecniche di attuazione;
  - c) elaborati grafici urbanistici in n. 7 tavole;
  - d) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
  - e) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
  - f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi agli obblighi convenzionali;
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, 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.

#### **ART. 21 - 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 del Soggetto Attuatore.

#### **ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza 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 P.G.T.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 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.

**Il progetto è comprensivo dei seguenti elaborati grafici e Relazioni Tecniche:**

- Tav. 1 – Estratti cartografici
- Tav. 2 – Rilievo strumentale area e Piano quotato
- Tav. 3 – Limiti comparto e aree in cessione
- Tav. 4 – Planivolumetrico generale e dati urbanistici
- Tav. 5 – Sezioni ambientali tipiche
- Tav. 6 – Fognatura acque bianche, allacci acque nere e sezioni stradali tipo
- Tav. 7 – Segnaletica stradale
- Allegato “A” Relazione tecnica descrittiva
- Allegato “B” Visure catastali
- Allegato “C” Documentazione fotografica
- Allegato “D” Schema di Convenzione Urbanistica di iniziativa privata denominato A.T.P.24
- Allegato “E” Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Allegato “F” Piano Paesistico di contesto