

# COMUNE DI ROVATO

**S**portello


**U**nico

**A**ttività

**P**roduttive

## Progetto di espansione di attività produttiva esistente

secondo la procedura di cui al D.P.R. 7 settembre 2010 n.160 già D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447/98

<b>COMMITTENTE-PROPONENTE</b>		
<p><b>EURAL GNUTTI S.P.A.</b>                  Stabilimento di Rovato                  Via S. Andrea, 3                  25038 Rovato (Brescia) Italia                  P.IVA 00566100988</p>		
<b>PROGETTO</b>		
<p><i>Consulenza Operativa:</i>                  Componente urbanistica generale,                  da Piano attuativo e paesistica</p> <p><b>ERMES BARBA -                  MAURO SALVADORI                  ARCHITETTI ASSOCIATI</b></p> <p>P.zza Roma 3 - Villanuova S/C (Bs)                  TEL.0365 373650 FAX 0365 31059                  architetti.associati@barbasalvadori.it                  www.barbasalvadori.it</p>	<p><i>Progetto componente edilizia</i></p> <p><b>STUDIO POLI -</b>                  Dott. Ing. MAURO MEDOLAGO POLI                  Geom. GIANFRANCO POLI</p> <p>Viale d'Italia 4 - Brescia                  TEL.030 3771130</p>	<p><i>Progetto componente specialistica                  relativa a:</i></p>

<p>ELABORATO</p> <p style="font-size: 2em;"><b>URB_3A</b></p>	<b>COMPONENTE URBANISTICA GENERALE</b>	
<p>SCALA</p>	<p><b>TITOLO</b></p> <p>Schema di convenzione</p>	
<p>COMMESSA</p>		
<p>FASE</p>	<p>NOTE</p>	<p>REVISIONE                  (Aggiornata a seguito del Parere Motivato VAS, della conferenza                  dei servizi e di concertazione per la compatibilità al PTCP)</p>
<p>DATA</p> <p>2 Ottobre 2012</p>		
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O AZIENDE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA		



**COMUNE DI ROVATO**  
(Provincia di Brescia)

**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

POTENZIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE,  
STABILIMENTO PRODUTTIVO DI ROVATO,  
EURAL GNUTTI SPA

Ai sensi dell'art.8 del DPR.160/2010 già art.5 del DPR 447/1998

L'anno duemilaundici, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/2011),

avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_

(ovvero)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor \_\_\_\_\_, segretario comunale del Comune di

ROVATO, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti i Signori:

- **Dott. Gnutti Giuliano**, nato a Lumezzane il 21/03/1937, in qualità di legale rappresentante della società Eural Gnutti s.p.a con sede in Rovato (BS) in Via Sant'Andrea n. 3 , iscritta presso il Registro delle Imprese di ( ) al n.( ) e presso il R.E.A. al n.( ), C.F. 00481190171, proprietaria nel Comune di Rovato in forza dell'atto di compravendita, redatto dal notaio( ) in( ), N.( ) di Repertorio e N.( ) di Raccolta registrato a( ) il ( ) n.( ) , dei terreni siti in Rovato al Foglio(17), Mappali n.292 e 286 per una superficie territoriale complessiva di mq 87.254,00;

**denominato attuatore**

- **Comune di Rovato (Brescia)** qui rappresentato dall'arch. Maurizio Roggero responsabile area tecnica, domiciliato per la carica presso la sede Comunale che rappresenta, Via Lamarmora n.7, P.IVA 00563420983

**PREMESSO**

- A)** che il sopraindicato intervenuto proprietario attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree e degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- B)** che per mezzo delle possibilità urbanistiche e normative contenute nei disposti del Piano Regolatore Comunale così come modificato in forza della procedura ex art.5 del DPR 20 ottobre 1998 n.447 e s.m.ei. (sportello unico per attività produttive o di seguito anche definito in via abbreviata con la sigla SUAP) l'attuatore ed il Comune di Rovato, hanno concordato di perseguire le finalità dirette e connesse per il POTENZIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE, PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI STABILIMENTO PRODUTTIVO EURAL GNUTTI SPA sotto descritte;
- C)** -che il PGT non è stato adottato solo avvio di procedimento con DGC n°191/2008 PRG approvato con Delibera CC.03.2002;  
-che il PGT è stato adottato con Delibera del CC.14.11.2011 n.45;
- D)** che le aree non sono gravate da vincolo paesistico-ambientale imposto ai sensi della parte terza del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

**VISTI, per il comparto**

- A) La proposta di Progetto di SUAP in Variante al PRG, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n.38493 del 21/12/2009;
- B) La pubblicazione del Verbale della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 5 comma 1 del DPR 447/98 e s.m.ei. n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, con la quale venivano motivatamente recepiti i pareri degli enti competenti e deciso in merito alla procedibilità relativa ai contenuti del progetto;
- C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Verbale, 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 comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente, ai sensi e con gli effetti di cui al comma 2 dell'art. 5 del DPR 447/98 e s.m.e i. e di cui all'art.97 della LR 12/2005, il Progetto da sportello unico per attività produttive in premessa ;

*(ovvero, in presenza di osservazioni)*

con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato ai sensi e con gli effetti di cui al comma 2 dell'art. 5 del DPR 447/98 e s.e.m.ei. e di cui all'art.97 della LR 12/2005, il Progetto da sportello unico per attività produttive in premessa ;

- E) 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, l'art. 5 del DPR 447/98 e s.m.e i. nonché gli articoli 12, 14,46 e 97 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.ei.

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. L'attuatore privato si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per egli 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. L'attuatore privato è obbligato 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 o degli

immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore privato 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 dall'attuatore privato 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.

#### **ART. 2 bis - QUADRO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI**

1. Il presente Progetto da Sportello Unico per Attività Produttiva prevede la possibilità per l'attuatore privato di realizzare sul comparto interessato avente superficie territoriale di mq 87.254 un complesso di edifici, in ampliamento all'attività produttiva esistente della ditta EURAL Gnutti SPA, per una superficie complessiva di 30.000 mq, il tutto secondo gli indici derivati ed i parametri di cui alle NTA generali ed attuative del SUAP.

2. Per quanto riguarda le attività produttive insediabili all'interno del fabbricato, le tavole grafiche PA\_03b -bis e ED\_07-bis allegate alla Delibera di approvazione definitiva indicano l'attività che verrà insediata nell'immediato una volta terminate le opere di costruzione (spazi e accessori per attività di semplice magazzinaggio dei semi-lavorati e dei prodotti finiti).

Le tavole PA\_03b e ED\_07 indicano le attività che verranno insediate a "regime" ( estrusione di profilati di grosse dimensioni d'alluminio e magazzino dei prodotti lavorati), previa procedura di Verifica di assoggettabilità a VIA secondo quanto richiesto dal competente Ufficio provinciale ed emerso dal Parere motivato VAS. Detta procedura verrà attivata e conclusa entro il periodo di validità del Permesso di Costruire afferente al capannone e determinerà un conseguente adeguamento dell'AIA della società EURAL.

Le attività invece riportate nelle tavole PA\_03b -bis e ED\_07-bis non determinano alcuna necessità di preventiva procedura di verifica di assoggettabilità alla VIA e pertanto potranno essere insediate in forza dell'approvazione del progetto da SUAP, ottenuto per questo il parere di compatibilità con il PTCP e l'esito favorevole della Conferenza dei Servizi e l'approvazione da parte del C.C.

3. In sede di verifica di assoggettabilità a VIA, per i casi di cui al precedente comma, è previsto l'obbligo di redazione di:

a) Un progetto degli impianti di abbattimento delle emissioni in atmosfera che contenga per ciascun impianto la definizione dei dati di targa, la descrizione delle caratteristiche delle componenti installate ed i relativi dimensionamenti, dei range di funzionamento, dei sistemi di controllo dell'efficienza e manutenzione;

b) Un progetto che definisca le caratteristiche dei forni da installare con la previsione del contenimento delle emissioni di Nox, rispetto ai forni di tipo tradizionale, non inferiore al 40%, e che in ogni caso preveda M.T.D. primarie e secondarie che si intendono adottare al fine della riduzione di inquinanti ed il contenimento dei consumi energetici;

c) Un piano di adeguamento dei forni esistenti che preveda la sostituzione dei bruciatori esistenti a fine vita con altri a bassa produzione di Nox;

d) Un progetto di recupero anche parziale dell'energia termica dissipata nelle varie fasi del ciclo produttivo, mediante la riutilizzazione per riscaldamento, per la produzione di acqua calda sanitaria, o altri usi tecnologici;

e) Un progetto di un sistema di controllo in continuo dei principali parametri di funzionamento dei presidi di abbattimento degli inquinanti progettati, comprendente un piano di adeguamento dei sistemi già esistenti; In tale progetto gli strumenti di rilevazione dovranno essere dotati di un sistema di allarme ottico ed acustico, finalizzati a

segnalare le necessità manutentive e di arresto, nonché dotati di un sistema di taratura automatico e di registrazione dati in continuo con conservazione degli stessi per 12 mesi.

f) In materia di contenimento delle vibrazioni prevedere in sede esecutiva, una valutazione tecnica finalizzata a definire gli accorgimenti tecnici impiantistici necessari, al fine del contenimento delle vibrazioni degli impianti all' interno dell' insediamento produttivo.

4. Il presente progetto da SUAP prevede le seguenti dotazioni con relative opere di urbanizzazione e di dotazione di qualità aggiuntiva, il tutto come determinato in dettaglio nel successivo art. 4:

a. all'interno del comparto una dotazione complessiva di mq 17451 comprendenti verde pubblico e pista ciclabile, il tutto in assolvimento a quanto dovuto come standard ordinari da PRG (17.450,80);

b. esternamente al comparto realizzazione di opere d'interesse pubblico per un importo complessivo di eu. 2.268.604 determinato come al successivo art. 8 comma 5, come dotazione di qualità aggiuntiva del progetto.

c. Gli oneri di urbanizzazione interni al comparto, primari secondari verranno scomputati concordemente della somma di 240.000,00 eu.;verranno inoltre versati proventi derivanti da smaltimento rifiuti secondo le tariffe unitarie in vigore.

d. Internamente ed esternamente al comparto opere di mitigazione-compensazione ambientale come da progetto.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI, CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE PER PUBBLICHE DOTAZIONI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione salvo specifica alternativa.

2. Le dotazioni e le opere relative ai precedenti punti 4a dell'art.2 bis dovranno essere realizzate e cedute al comune entro 36 mesi dal ritiro del permesso per costruire dello stabilimento;



2bis. Le opere relative alla viabilità esterne al comparto di cui al precedente punto 4b dell'art.2 bis, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 mesi da quando il comune metterà a disposizione le aree di sedime sulla base del progetto approvato;

3. Tutte le opere di urbanizzazione e di dotazione di qualità aggiuntiva, di cui ai precedenti punti dell'art.2bis, dovranno essere iniziate *entro i termini prescritti dal successivo art. 5bis* (e comunque conseguentemente alla messa a disposizione da parte del comune delle aree e degli immobili interessati e necessari ed approvato il progetto esecutivo da parte del competente servizio LLPP).

4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione (reti tecnologiche) deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, ivi compresa l'edificazione prevista, devono essere iniziati entro nove mesi dalla pubblicazione sul BURL della delibera di approvazione definitiva.

*5 bis. Considerate le esigenze connesse all'attività produttiva ed alla complessità e tempistica degli allestimenti necessari alla loro utile attivazione, la sola realizzazione dei manufatti facenti parte dell'ampliamento del complesso aziendale dovranno essere eseguiti e ultimati entro i termini ordinari previsti dal DPR 380/2001 in tema di permesso a costruire ovvero entro il maggior termine massimo di anni 10 (dieci) che, a richiesta, potrà essere prorogato.*

6. La cessione/asservimento ad uso pubblico della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e

servizi pubblici, dimensionate e indicate nel successivo art. 4, avverrà in forma gratuita a favore del Comune alla sottoscrizione della presente convenzione, la presa in carico ed il possesso da parte del comune avverranno con atto formale entro 30 giorni dal deposito del verbale positivo di collaudo e mediante atto d'identificazione catastale.

7. Prima dell'inizio dei lavori con onere a carico del soggetto proponente, si dovranno effettuare accertamenti archeologici preventivi eseguiti da ditta specializzata, sotto supervisione della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

8. La realizzazione delle aree destinate alle opere di mitigazione individuate nelle tavole grafiche inerenti il progetto delle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica PA\_07a, PA\_07b, ED 15, ED 16, dovrà iniziare contestualmente alla realizzazione degli immobili con l'obbligo di collaudare le opere di mitigazione prima dell'agibilità e dell'utilizzo degli immobili realizzati.

La gestione di tali aree sarà in capo al soggetto attuatore per la durata di tre anni dalla messa a dimora delle alberature.

**ART. 4 - DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI (ORDINARIE E DI QUALITÀ AGGIUNTIVA) E LORO SODDISFACIMENTO**

1. Ai sensi delle NTA del vigente PRG così come modificato dalle NTA del SUAP ed in coerenza con il Piano di Governo del Territorio, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al nuovo comparto, a seguito delle previsioni di insediamento, sono individuate graficamente nelle tavole della Componente Edilizia e da Piano Attuativo, nella relazione tecnica generale e così quantificate:

**1). Necessità di dotazioni ordinarie**

20 % della Superficie territoriale = mq 17450,8

**Modalità di assolvimento:**

Cessione di aree attrezzate all'interno del comparto per una dotazione complessiva di mq 17451 per verde e per pista ciclabile pubblica;

2). **Necessità di dotazioni aggiuntive** per servizi pubblici: realizzazione di opere di qualità aggiuntiva per un controvalore complessivo calcolato sulla base della monetizzazione della quota aggiuntiva del doppio delle dotazioni ordinarie pari quindi a mq 34.901,60 che per un importo unitario di eu/mq 65,00 determina un ammontare complessivo di eu 2.268.604.

**Modalità di assolvimento**

Realizzazione di opere pubbliche d'interesse generale afferenti al piano dei servizi e secondo indicazione da parte del comune:

per un importo di eu 2.268.604 al netto di IVA e definite come da successivo art.8.5;

3). **Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

Importo dovuto:

mq 29.602,08 x eu/mq (10,5 primari + 12,00 secondari) = eu 666.046,80

Modalità di assolvimento

- realizzazione di verde e pista ciclabile all'interno del comparto:

Somme scomputabili concordemente di eu 240.000 al netto di IVA e definite come da successivo art.8.5;

La rimanente parte verrà versata in sede di ritiro del Permesso per Costruire.

4.) **Quota smaltimento rifiuti**

In sede di ritiro del permesso di costruire dello stabilimento verrà versata la quota di eu 162.811,44 corrispondente all'applicazione della tariffa vigente di eu/mq 5,50 per la slp prevista.

**ART. 4-bis - AUTORIZZAZIONE ALLA DETRAZIONE DI SOMME DAI CONTRIBUTI di COSTRUZIONE DA VERSARE AL COMUNE, PER EFFETTO DELLA REALIZZAZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Secondo il Computo Metrico Estimativo relativo alle opere d'urbanizzazione ordinaria afferenti al progetto da SUAP l'attuatore privato dichiara che il costo delle opere di

Urbanizzazione interne al comparto ammonta ad euro (597.550,38 al netto di IVA) secondo quadro economico allegato.

Ai sensi dell'art.43 c.2 bis Lr.12/05, si prevede il versamento, in sede di rilascio del permesso di costruire della maggiorazione del 5% degli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per contributo sul costo di costruzione, come calcolati dall'Ufficio Tecnico comunale, per la costituzione del fondo aree verdi di cui alla citata norma pari ad un valore di 41.442,91 €.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL COMPARTO**

1. L'attuatore privato assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto da SUAP e riassunte nel quadro economico allegato, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 8, e di seguito descritte:

- all'interno del comparto verde pubblico e pista ciclabile mq 17451 (in assolvimento a quanto dovuto come normale dotazione da PRG);
- Rete acque bianche;
- Rete acque nere;
- Rete EN.EL;
- Rete illuminazione e relativi impianti;
- Rete telefono;
- Rete acquedotto e gas;

2a. Per il progetto la potenzialità minima dei servizi è di \_\_\_\_\_ Kw per l'energia elettrica, di \_\_\_\_\_ Kw per il gas metano, di n.\_\_\_\_ utenti per la rete telefonica e di n. \_\_\_\_\_ 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 dell'attuatore privato o dei singoli utilizzatori, 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 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S. (Piano Generale Urbano dei Servizi del Sottosuolo)

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 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

6. L'attuatore privato assume 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, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni \_\_\_ metri cubi di volume edificabile;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

**ART. 5bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO AFFERENTI ALLE DOTAZIONI AGGIUNTIVE**

L'attuatore privato assume a proprio totale carico, nel limite di spese di € 2.268.604 al netto di I.V.A. come definito al punto 2 dell'art. 4, secondo il/i quadro/i economico, determinato ai sensi del successivo art.8.5, gli oneri per l'esecuzione di opere d'interesse generale. Su indicazione dell'Amministrazione Comunale, fino alla concorrenza della spesa massima sopra citata, sono state predisposte le seguenti progettazioni:

- a) -Formazione di un'adeguata fascia di mitigazione boscata extra comparto al fine di ridurre al massimo le eventuali/potenziali interferenze del nuovo manufatto con il vicino abitato di Sant'Andrea;
- b) -Riqualificazione via S.Croce e via Laffranchi con pista ciclabile lodetto
- c) -Riqualificazione via Albarelle
- d) -Adeguamento della curva a gomito via Pitossi
- e) -Illuminazione p.zza Vittoria
- f) -Collegamento via Laffranchi con strada parallela alla Seriola Nuova (ex via Frusca)
- g) -Riqualificazione viaria Ponte via Rudone
- h) -Sistemazione pista ciclabile duomo-S.Giuseppe - Via Bocchetto
- i) -Riqualificazione viaria Sagrato di S.Giorgio e piazzetta
- j) -Realizzazione Pesa pubblica in località S. Andrea
- k) -Sistemazione pista ciclabile S. Andrea - S. Giuseppe
- l) -Riqualificazione viaria e pedonale P Venturi S. Anna
- m) -Riqualificazione viaria pedonale via Barucca
- n) -Sistemazioni di via Marconi

L'attuatore privato, per sé suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, fatta eccezione per gli interventi indicati ai punti **a), c) g), h)** ed **n)**, riconosce al Comune la facoltà di individuare opere alternative a quelle indicate in narrativa. La Giunta Comunale, sulla base del Piano delle Opere Pubbliche, delibera l'esercizio della suddetta facoltà dandone comunicazione all'attuatore privato, a mezzo di lettera raccomandata con a.r. o posta elettronica certificata, entro il termine perentorio previsto per l'inizio dell'attuazione della presente convenzione fissato in nove mesi successivi dalla pubblicazione sul BURL della

delibera di approvazione definitiva.. L'attuatore privato provvederà a predisporre i progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle opere indicate affinché vengano approvati dall'Amministrazione Comunale fino alla concorrenza della spesa di € 2.268.604,00.= (duemilioniduecentosessantottomilaseicentoquattro/00), comprensiva dell'importo delle opere di cui ai punti **a)**, **c) g)**, **h)** ed **n)** sopra specificati. Esercitata la facoltà di individuare opere alternative a quelle espresse nella presente convenzione, l'attuatore privato provvederà a predisporre la progettazione preliminare degli interventi sulla base dello studio di fattibilità dell'opera indicata e trasmesso dall'amministrazione comunale. Il progetto preliminare predisposto dall'attuatore privato dovrà essere depositato presso il Comune per l'approvazione a cura della Giunta Comunale entro 60 gg. naturali e consecutivi dal ricevimento della comunicazione di individuazione dell'opera alternativa come indicato in narrativa. La Giunta Comunale provvede all'approvazione del progetto preliminare predisposto dall'attuatore privato entro i successivi trenta giorni e dà comunicazione dell'avvenuta approvazione e delle eventuali modifiche a mezzo p.e.c.. Dal giorno di ricevimento della comunicazione a mezzo p.e.c. dell'approvazione del progetto preliminare, con o senza modifiche, l'attuatore privato provvede a depositare il progetto definitivo dell'opera presso il comune, corredato della documentazione prescritta dal DPR 207/2010, entro il termine perentorio di 60 gg. naturali e consecutivi. La Giunta Comunale provvederà all'approvazione del progetto definitivo entro i successivi 30 gg. ovvero, entro il medesimo termine, richiede modifiche e/o integrazioni, dandone comunicazione nelle forme indicate in narrativa. L'attuatore privato procede alle integrazioni e/o modifiche entro i successivi 30 gg.. La Giunta Comunale provvede all'approvazione del progetto definitivo nei medesimi termini indicati in narrativa decorrenti dalla ricezione del progetto modificato e/o integrato. Le parti si danno reciprocamente atto che la Giunta Comunale si determina in piena ed esclusiva autonomia in merito al crono programma dell'opera nei limiti della ragionevolezza dei tempi di esecuzione della stessa. Conclusa l'approvazione del progetto definitivo, l'attuatore

privato provvede a predisporre il progetto esecutivo ed a depositarlo presso il comune entro 60 gg. naturali e consecutivi dalla comunicazione di approvazione del progetto definitivo. Il progetto esecutivo sarà approvato dall'amministrazione comunale con provvedimento dirigenziale entro il termine di 30 gg. dal ricevimento ed entro il medesimo termine a comunicarlo a mezzo p.e.c. all'attuatore privato. Il mancato rispetto dei tempi di deposito degli elaborati progettuali a cura dell'attuatore privato, sono soggetti alle medesime penali previste per i ritardi commessi rispetto al crono programma dell'opera commisurati al valore attribuito dall'amministrazione alla stessa nell'ambito del piano delle opere pubbliche. Dal giorno del ricevimento della comunicazione dell'approvazione del progetto esecutivo decorrono i termini per l'espletamento della gara e la realizzazione dell'opera come disciplinato dal crono programma contenuto nel progetto definitivo. L'attuatore privato garantisce che l'opera pubblica / opere pubbliche saranno eseguite assumendo come parametro l'utilizzo di materiali di buona qualità e l'impiego di idonee tecniche costruttive, in relazione alla destinazione d'uso delle opere. L'importo delle opere sarà determinato nell'ambito del Progetto Preliminare, Definitivo ed Esecutivo predisposto dall'attuatore privato sulla base del prezziario delle opere pubbliche della Provincia di Brescia vigente. La ditta è altresì obbligata a dare esecuzione all'opera pubblica entro i termini prescritti dal cronoprogramma approvato dal Comune nell'ambito del progetto definitivo. Il crono programma dovrà tener conto dei termini necessari all'espletamento della gara a cura e spese dell'attuatore privato. I termini di esecuzione dell'opera, compreso l'espletamento della gara, decorreranno dal giorno ricezione del progetto esecutivo da parte dell'attuatore privato. La consegna del cantiere che avverrà attraverso formale processo verbale intercorrente tra l'attuatore privato, la ditta appaltatrice, il Comune ed il direttore dei lavori, dopo l'espletamento della gara, nel giorno e nell'ora fissati dall'attuatore privato entro i termini del crono programma. In caso di ritardo rispetto al crono programma, il Comune provvederà a contestarlo all'attuatore privato sulla base dei verbali di sopralluogo effettuati dai propri funzionari. La penale



conseguente alla contestazione del ritardo rispetto al crono programma sarà corrisposta della/delle ditta/ditte \_\_\_\_\_ e garantita dalla polizza fideiussoria prestata. La penale dovuta è commisurata al *uno per mille* dell'importo del beneficio pubblico per ciascun giorno di ritardo, fatti salve le legittime cause di sospensione, interruzione dei lavori formalmente disposte dalla D.L. ed approvate dagli Organi comunali competenti nelle forme e limiti previsti dalla normativa al tempo vigente in materia di lavori pubblici. L'attuatore privato si obbliga per l'esecuzione dell'opera al rispetto della procedura di affidamento prevista dal D. Lgs. n. 163/2006 e ss. mm. Ed ii. . Circa l'esecuzione dell'opera pubblica a cura dell'attuatore privato, lo stesso provvederà a nominare il Direttore dei Lavori. Gli organi competenti del Comune hanno diritto ad accedere all'area del cantiere nel corso della esecuzione dell'opera e vigilare sulla esecuzione a regola d'arte della stessa, sul rispetto della qualità e quantità dei materiali impiegati rispetto a quelli programmati nei progetti approvati. Nell'esercizio dell'attività di vigilanza le parti riconoscono che in capo agli organi del Comune sono riconosciuti, in quanto applicabili, i poteri della stazione appaltante rispetto all'opera previsti in materia di LL. PP. Il corretto e puntuale adempimento degli obblighi connessi alle opere, compreso il pagamento di eventuali penali applicate dal Comune, è condizione indispensabile per il rilascio delle agibilità relative agli interventi edilizi realizzati nell'ambito urbanistico interessato dalla presente convenzione. L'attuatore privato si obbliga pertanto a non chiedere alcuna agibilità e non immettere alcun acquirente e/o conduttore se non successivamente alla formale approvazione da parte degli organi comunali del collaudo tecnico amministrativo del beneficio pubblico come disciplinato dalla presente convenzione.

Rimane nella esclusiva responsabilità dell'amministrazione comunale garantire la conformità urbanistica delle opere di cui si chiede l'esecuzione all'attuatore privato.

**ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere afferenti alle reti energetiche sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva ed 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 urbanizzazione dell'articolo 6, l'attuatore privato provvede tempestivamente, e comunque entro giorni 30 (trenta) 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. L'attuatore privato 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. Per quanto attiene le opere di cui al presente articolo, il Comune o l'attuatore provvedono tempestivamente, e comunque entro giorni 60 (sessanta) 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 singolo Piano Attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Entro giorni 30 (trenta) dalla data di recapito al Comune della nota di conferma o di aggiornamento dei preventivi di spesa, questi vengono comunicati all'attuatore privato il quale provvede, entro i successivi giorni 30 (trenta), al deposito presso la Tesoreria

Comunale delle somme corrispondenti che il Comune versa tempestivamente ai soggetti esecutori.

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, 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 dell'attuatore privato, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso attuatore privato ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

#### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dell'attuatore privato 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) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

- d) verde privato in genere, interno al lotto ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

**ART. 8 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI DOTAZIONE DI QUALITA' AGGIUNTIVA**

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto preliminare integrante gli elaborati da SUAP, 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 al regolamento di attuazione del codice dei contratti.

2. Il progetto esecutivo delle opere indicate ai punti **a), c) g), h) ed n)**, deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 90 giorni dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

2 bis. I progetti delle opere individuate dall'amministrazione nell'ambito della facoltà prevista all'art.5 bis, saranno prodotti dal soggetto attuatore nei termini previsti all'art.5 bis stesso con le modalità e nelle forme disciplinate dal presente articolo.

3. Il progetto esecutivo delle opere di cui di urbanizzazione ai punti **a), c) g), h)** ed **n)**, è redatto da tecnici abilitati individuati dall'attuatore privato, a sua cura e spese e validato con atto formale dall'AC che ne approverà anche il relativo quadro economico in coerenza con quello di cui ai progetti preliminari allegati alla presente convenzione comprensivi di piano particellare di esproprio necessario. 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 all'attuatore privato, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dell'attuatore privato.

4. Tutte le progettazioni dovranno essere redatte con riferimento al prezzario per le opere edili della provincia di Brescia redatto dal collegio costruttori vigente all'atto della presentazione del progetto esecutivo.

5. il quadro economico del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione oggetto anche di scomputo da quanto dovuto in termini di contributo di costruzione o dotazioni aggiuntive sarà così determinato:

- opere a base d'asta (definite sulla base dell'applicazione alle quantità desunte dal progetto, dei prezzi unitari, scontati **del 5%** tratti dal prezzario corrente edito dal collegio costruttori della provincia o, in assenza, formati in coerenza ai medesimi)
- spese tecniche secondo tariffa professionale ma entro il limite del 10% delle somme a base d'asta
- imprevisti nella misura del 2% sui lavori a base d'asta
- quota per il RUP comunale nella misura del 0,5% dei lavori a base d'asta
- oneri e costi per l'acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere pubbliche;

- oneri e costi per gli spostamenti di linee tecnologiche interessanti i sedimi delle opere d'urbanizzazione comprese le realizzazioni di cabine di trasformazione o opere tecnologiche in regime d'esclusiva di terzi

- costi per il collaudatore in corso d'opera nella misura dell'1% dei lavori a base d'asta.

L'IVA sulle opere, sugli imprevisti e sulle spese tecniche non sarà deducibile dal dovuto ma dovrà comunque essere ricompresa nella determinazione degli importi da assoggettare a garanzia fidejussoria.

6. Il quadro economico allegato al progetto esecutivo coerente per l'importo massimo con quello, preliminare, allegato al presente progetto da SUAP, costituirà riferimento economico non modificabile per la determinazione del valore delle opere e per i relativi scomputi da quanto dovuto in termini di contributo di costruzione o da criterio di negoziazione.

7. 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 vigenti. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.

8. Le spese tecniche per la redazione **di tutte le progettazioni** e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili (ad esclusione di quelle afferenti alla progettazione e DL delle opere d'urbanizzazione e di qualità aggiuntiva) **per le quali il soggetto attuatore si è obbligato in base alla presente convenzione nei limiti del valore complessivo nominale prescritto al comma 1 dell'art.5 bis**, sono estranee alla

presente convenzione e fanno carico all'attuatore privato senza possibilità di scomputo.

**ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI DOTAZIONE DI QUALITA' AGGIUNTIVA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto sono eseguite direttamente dagli attuatori privati (soggetti attuatori), a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 8 e secondo le modalità della procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli art.57, comma 6 e 122 comma 8 del Dlgs 163/2006 e s.m.e i.

Le opere così realizzate verranno acquisite dal comune, previo collaudo, a nulla rilevando l'importo del contratto d'appalto. L'obbligazione assunta con la presente convenzione circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria si intende pertanto assolta mediante l'acquisizione al patrimonio comunale di dette opere o l'asservimento ad uso pubblico con atto notarile con oneri di manutenzione a carico dell'attuatore per le opere asservite ad uso pubblico.

2. Le opere di urbanizzazione afferenti alle dotazioni di qualità aggiuntiva esterne al comparto sono eseguite direttamente dall'attuatore privato in forza dei disposti e secondo le modalità della procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli art.57, comma 6 e 122 comma 8 del Dlgs 163/2006 e s.m.e i. in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 8.

Il ribasso d'asta è da considerarsi economia per l'attuatore.

Le opere di dotazione di qualità aggiuntiva eseguite su aree non di proprietà dell'attuatore saranno realizzate una volta messi a disposizione i sedimi da parte dell'amministrazione comunale che si farà carico delle procedure di acquisizione.

3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui dlgs 163/2006 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. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'attuatore privato; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

3. L'AC nominerà prima dell'inizio delle opere d'urbanizzazione un collaudatore in corso d'opera con onere di cui al quadro economico.

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 del D.M n.37 2008.

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

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dell'attuatore privato e dei relativi oneri accessori ammonta ad euro € **735.779,09** derivante da 664.472,24 +IVA 71.306,85 per le opere d'urbanizzazione interne al comparto, ad euro € **2.268.604** per le opere d'interesse generale di qualità aggiuntiva fuori dal comparto già individuate, come risulta dai quadri economici approvati unitamente al progetto da SUAP e presenti in allegato.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'attuatore privato presta 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 \_\_\_\_\_ per Euro \_\_\_\_\_ per l'attuazione delle opere d'urbanizzazione interne al comparto e con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per Euro \_\_\_\_\_ per l'attuazione delle opere di qualità aggiuntiva esterne al comparto entrambe 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 dell'attuatore privato, 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 dell'attuatore privato, quando abbia 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 l'attuatore privato sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad esclusione 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 dell'attuatore privato 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 75% (settantacinque 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 anni 2 (due) dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 19, comma 4.

8. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora per le sole opere d'urbanizzazione interne al comparto, 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. 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 l'attuatore privato potrà ritirare i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire 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 fatte salve le deduzioni degli importi assolti mediante la realizzazione di opere d'urbanizzazione.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 5, gli oneri di

urbanizzazione primaria 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, nel limite dell'importo definito al comma 2 punto c art.2bis.

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 alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano.

## **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 alla componente urbanistica del presente, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica, il tutto se entro i limiti delle NTA del presente progetto da SUAP.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, **alle norme di attuazione del progetto da SUAP** e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) 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;
- b) 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. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 13, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

**ART. 13 - COLLAUDO DELLA COMPONENTE DA PIANO ATTUATIVO DEL PROGETTO DA SUAP**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria e ogni altro adempimento costruttivo, l'attuatore privato presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune, che si riserva la designazione di un professionista di fiducia (o della conferma del collaudatore in corso d'opera già operante), e a spese dell'attuatore privato secondo quadro economico definito ai sensi dell'art.8.5, che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro giorni 30 (trenta) successivi alla stessa richiesta, oppure dovrà pagare direttamente la parcella del professionista.

Per le opere di urbanizzazione secondaria è prevista la figura del collaudatore già in corso d'opera che verrà nominato dal Comune e retribuito dall'attuatore secondo quadro economico definito ai sensi dell'art.8.5.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro un anno dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi sei 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 8 della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti.

4. In difetto il Comune, previa diffida all'attuatore privato, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche

avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dell'attuatore privato; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

5. 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 dell'attuatore privato ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, sempre a spese dell'attuatore. 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 da cedere sono individuate nelle planimetrie allegate alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come indicate dal precedente art.4.

2. Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico 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.

3. La cessione delle aree e l'asservimento all'uso pubblico 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 attuativo 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 L'attuatore privato possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

4. L'attuatore privato si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione;

allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

5. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, L'attuatore privato sono obbligati 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, L'attuatore privato procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato, fermo restando ogni risarcimento del danno.

#### **ART. 15 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico dell'attuatore privato sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 13, comma 5, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 50% (cinquanta) degli spazi edificabili assegnati alla lottizzazione. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico dell'attuatore privato, indistintamente, fino al collaudo delle opere.

4. Per 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 a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori

o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 10, comma 7.

#### **ART. 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto dagli elaborati grafici e di testo allegati alla delibera del CC.

2. Il progetto da SUAP è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e l'attuatore privato, in pieno accordo, stabiliscono che i seguenti documenti, essendo allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali della segreteria comunale del Comune di Rovato, individuabili univocamente e inequivocabilmente nella raccolta cronologica delle deliberazioni consiliari, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione l'attuatore privato si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di tre 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 dell'attuatore privato.

#### **ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. L'attuatore privato rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. L'attuatore privato autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché



siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Le parti invocano l'applicazione dell'Imposta di Registro in cifra fissa in conformità all'art. 20 della Legge n. 10 del 28/01/1977, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

1. In caso di controversia legata all'interpretazione e all'esecuzione della presente convenzione, è competente in sede di giurisdizione esclusiva il T.A.R. per la Lombardia.

2. Per quanto non previsto nella presente convenzione valgono i principi generali degli ordinamenti, statale e regionale, in materia di edilizia e urbanistica

La convenzione occupa \_\_\_\_\_ pagine ed è stato da me, ufficiale rogante, compilato stampato e letto ad alta voce. I signori (.) l'hanno letta e dichiarano di accettarla, avendola riscontrata pienamente conforme alla loro volontà ed insieme a me lo sottoscrivono. I documenti allegati sono stati letti integralmente

L'attuatore privato

Per il Comune

Il Segretario Rogante