

COMUNE DI CARPENEDOLO
Provincia di Brescia

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

per l’attuazione dell’Ambito di Trasformazione denominato "AdT PA1", relativo agli immobili siti in Carpenedolo in Via dei Colli, contraddistinto con il mappale 223, sub. 13, e con parte di mappale partita speciale ACQUE e parte di mappale partita speciale STRADE, tutti del foglio 30 del NCT, secondo quanto disposto dall’art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole (PdR), in combinato disposto con il capitolo 5 “Ambiti di Trasformazione individuazione norme di attuazione” del documento “Indirizzi di Piano” del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio Variante Generale (P. G. T.) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2018, pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 44 del 31/10/2018;

l’anno 2018 addì del mese di avanti a me

.....

TRA:

il Comune di Carpenedolo (BS), C.F., rappresentato dal signor Cesare Guerini, nato a Brescia il 25/02/1959, nella sua qualità di Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Carpenedolo, il quale agisce in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. del

E

Luigi Dalla Bona, nato a Carpenedolo il 19/06/1962 C.F. DLLLGU62H19B817G nella sua qualità di legale rappresentante della ditta Dalla Bona S.p.A. con sede a Carpenedolo (BS) in via G.B. Meli n. 18, P. IVA 00583560982 e C.F. 00860650175, proprietaria degli immobili compresi nel Piano Attuativo (PA1 di cui al citato Art. 39) ed in seguito denominata nel presente atto “Proponente”;

PREMESSO

- che la Proponente di cui sopra ha presentato al Comune di Carpenedolo una domanda per il Piano Attuativo, annotata al protocollo n. 12268 in data 29/06/2018, oltre a successive integrazioni, conforme alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio Variante Generale vigente, volta ad ottenere l’autorizzazione ad attuare le trasformazioni proposte sugli immobili di sua proprietà, siti in Comune di Carpenedolo, della superficie complessiva di 9430,04 m², e distinti al N.C.T.R. con il mappale 223, sub 13 oltre alla strada e roggia, del Foglio n. 30, sezione censuaria di Carpenedolo, con le seguenti superfici:

FOGLIO	MAPPALE	SUB	SUP. (mq)
30	223	13	9'430,04

Individuati negli “Ambiti interessati da piani e programmi in previsione” della Tav. 9.7 del Piano delle Regole Variante Generale, con destinazione D1 “Attività industriali ed artigianali esistenti consolidate”;

- che a seguito della pubblicazione del Piano Attuativo in argomento sono/non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni ed il Piano medesimo ha ottenuto definitiva approvazione dalla Giunta con delibera n.deldivenuta esecutiva ai sensi di legge;
- che a tale fine sono stati uniti alla delibera i seguenti documenti che sono parte integrante e sostanziale della stessa:
- che, oltre alla presente, la documentazione progettuale di riferimento per il Piano Attuativo ad oggi presentata in formato digitale è costituita dai sotto elencati elaborati:

- **Del prot. 12268 del 29/06/2018:**

file originali:

Relazione geologica.pdf.p7m
Valutazione acustica.pdf.p7m
Progetto planivolumetrico(1).pdf.p7m
Acustica_All_01.pdf.p7m;
Progetto planivolumetrico(2).pdf.p7m
Acustica_All_02.pdf.p7m;
Progetto planivolumetrico(3).pdf.p7m
Acustica_All_03.pdf.p7m;

file rinominati:

non rinominato;
non rinominato

- **Del prot. 17894 del 25/09/2018:**

file originali:

Altri allegati (1).pdf.p7m
Altri allegati (2).pdf.p7m
1978_Conferimento_Aree.pdf.p7m;
Altri allegati (3).pdf.p7m
Altri allegati (4).pdf.p7m
Aut_Consorzio_Rogge.pdf.p7m;
Altri allegati(5).pdf.p7m.p7m
Altri allegati(6).pdf.p7m.p7m
Altri allegati(7).pdf.p7m.p7m
Altri allegati(8).pdf.p7m.p7m
Altri allegati(9).pdf.p7m.p7m
Altri allegati(10).pdf.p7m.p7m
Altri allegati(11).pdf.p7m.p7m
Altri allegati(12).pdf.p7m.p7m

file rinominati:

Rel_illustrativa.pdf.p7m;
CME_OOUU_.pdf.p7m;
Tav_01.pdf.p7m
Tav_02.pdf.p7m
Tav_03.pdf.p7m
Tav_04.pdf.p7m
Tav_05.pdf.p7m
Tav_06.pdf.p7m
Tav_07.pdf.p7m
Tav_08.pdf.p7m

Altri allegati(13).pdf.p7m.p7m
Altri allegati(14).pdf.p7m.p7m
Altri allegati(15).pdf.p7m.p7m
Altri allegati(16).pdf.p7m.p7m

Tav_09.pdf.p7m
Tav_10.pdf.p7m
Tav_11.pdf.p7m
Rel_Idr.pdf.p7m

- che il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale anche della convenzione. Il Comune e gli istanti in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui alla premessa, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione ed approvazione, dunque depositati in formato originale in Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione;
- che, in caso gravassero sugli immobili vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che lo subordinino ad autorizzazioni di altre autorità, questi verranno acquisiti e presentati dal privato preventivamente all'istanza edilizia funzionale all'attuazione del Piano Attuativo;
- che la Proponente garantisce la legittima proprietà e la libertà da vincoli, pesi ed ipoteche degli immobili oggetto di cessione in questa convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) OBBLIGO GENERALE

1. La proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la convenzione è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, ai sensi della convenzione stessa.
2. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

Art. 2) DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 3) CONTENUTI E DURATA

Il Piano Attuativo proposto prevede il completamento dell'urbanizzazione di aree destinate ad attività industriali. Gli interventi previsti verranno realizzati in conformità alle norme di questa Convenzione ed alle previsioni del Piano Attuativo, come descritte nei relativi allegati, che costituiscono parte

integrante e sostanziale della convenzione. Si conviene che la convenzione abbia durata di 10 (dieci) anni a far conto dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione e che entro tale termine le opere siano compiute in tutte le loro parti.

Art. 4) MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

La realizzazione delle opere edilizie previste è subordinata al rilascio della relativa autorizzazione edilizia, comunque denominata. Nel provvedimento di ogni autorizzazione edilizia verrà determinato il contributo da corrispondere al Comune ai sensi della L.R. n. 12/05 e s.m.i., applicando le tariffe che saranno in vigore al momento del rilascio dell'atto. Il pagamento del contributo riguardante il costo di costruzione avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune. Tutte le costruzioni dovranno essere ultimate entro i termini di validità delle rispettive concessioni edilizie e non potranno essere utilizzate senza l'agibilità.

Art. 5) ESIBIZIONE TITOLI DELLA PARTE PROPONENTE

La parte proponente dichiara di essere proprietaria degli immobili indicati nelle premesse, come comprova con l'esibizione degli atti di compravendita e di proprietà allegati. Precisamente:

- Atto di compravendita del 04/05/1966 rep. 50609 Notaio Faraci registrato in Leno in data 07/05/1966 col n. 2075;
- Atto di compravendita del 09/05/1971 rep. 58810 Notaio Faraci registrato in Montichiari in data 24/05/1971 n. 692 vol. 111;
- Atto di compravendita del 29/11/1973 rep. 58863 Notaio Faraci registrato in Montichiari in data 26/06/1971 n. 870 vol. 111.

Oltre all'atto rep.20852/3982 del 30/11/1978 del Notaio Dott. Giuseppe Ciociola di Brescia, funzionale a dimostrare che gli immobili oggetto della convenzione sono confluiti alla Dalla Bona S.p.A. rappresentata dal sig. Luigi Dalla Bona (C.F.: DLLLGU62H19B817G), in qualità di Legale Rappresentante della Dalla Bona S.p.A. (iscritta con numero Repertorio Economico Amministrativo alla CCIA di Bs: BS-213876 e con C.F.: 00860650175), riguardanti:

- mappale n. 223 del foglio n. 30;

Art. 6) ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

La parte proponente prima del rilascio del Permesso di Costruire edilizio o dell'efficacia del titolo edilizio comunque denominato, dovrà provvedere al versamento del contributo di costruzione. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quando l'importo delle opere di urbanizzazione risulti superiore a quello derivante dall'applicazione dei valori tabellari, nessuna rivalsa è ammessa a favore dei concessionari, come pure nessuna compensazione è ammessa tra gli oneri di urbanizzazione primaria, quelli di urbanizzazione secondaria e la quota del costo di costruzione.

Art. 7) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano Esecutivo saranno progettate ed eseguite direttamente dal proponente, a propria cura e spese, in conformità al Piano Esecutivo approvato e a seguito di apposito progetto esecutivo presentato al Comune dal proponente per la prescritta approvazione
-

entro 6 (sei) mesi dalla stipula della Convenzione. La parte proponente è tenuta ad eseguire tutte le opere previste negli elaborati grafici anche se le categorie di lavori da eseguire non risultassero previste nei computi metrici, rimanendo comunque, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, responsabili in solido l'Impresa ed il Progettista per le conseguenze che le eventuali differenze fra gli elaborati grafici ed i preventivi allegati comportassero.

2. Le spese tecniche per la redazione del Piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione, la direzione dei lavori ed il coordinamento per la sicurezza delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente Convenzione.
3. Come da computo metrico estimativo, parte integrante del progetto di Piano, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria per € 49.168,11 (superiori a quelli dovuti pari ad € 14.277,91) e secondaria per € 13.031,89 (superiori a quelli dovuti per € 9.161,97), per complessivi € 62.200,00.
4. Tutte le opere relative ai servizi a rete dovranno essere eseguite per quanto possibile con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (G.U. n. 58 del 11 marzo 1999).
5. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite dall'impresa appaltatrice nel rispetto assoluto delle norme di sicurezza previste dal D.lgs. n. 09 aprile 2008, n.81 e sotto la diretta supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale uff. LL.PP.
6. Al termine dei lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere fornito al Comune un rilievo georeferenziato di tutte le opere, secondo le indicazioni contenute nelle specifiche tecniche per i database topografici e i P.U.G.S.S. della Regione Lombardia, gli "as built" in formato dwg editabile con tavole di stampa in pdf.p7m. e tutta la documentazione atta a consentire il collaudo delle opere eseguite.

ART. 8) – ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: SCOMPUTO

Da progetto si prevedono opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'intubamento della roggia irrigua posta lungo via dei Colli, d'intesa con l'Amministrazione finalizzando l'interesse pubblico a garantire la corretta esecuzione a regola d'arte della viabilità sovrastante, prevista in allargamento all'esistente. A tal proposito il "Proponente" garantisce sin da ora all'Amministrazione comunale la disponibilità alla cessione a titolo gratuito delle aree all'esecuzione di detto allargamento viario.

L'importo delle opere di cui all'art 7 sarà scomputato dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria che saranno stabiliti in sede di rilascio del permesso di costruire. Nel caso in cui l'importo delle opere eseguite risulti inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria, il proponente prima del rilascio delle Autorizzazioni edilizie dovrà provvedere al versamento dei relativi oneri di urbanizzazione di cui al n. 380/2001 e s.m.i.

ART. 9) - ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: SCOMPUTO

Da progetto viene prevista l'esecuzione del marciapiede lungo via dei Colli, d'intesa con l'Amministrazione finalizzando l'interesse pubblico al proseguimento di quello già previsto per l'AdT 6PC, posto in continuità con il PA1. L'importo delle opere di cui all'art. 7 verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria che saranno stabiliti in sede di rilascio del permesso di costruire. Nel caso in cui l'importo delle opere eseguite risulti inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria, il proponente prima del rilascio delle Autorizzazioni edilizie dovrà provvedere al versamento dei relativi oneri di urbanizzazione di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Art. 10) MODALITÀ ESECUZIONE OPERE URBANIZZAZIONE E ALLACCI AI PUBBLICI SERVIZI

Tutte le opere di allaccio ai pubblici servizi dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale o dell'Ente Gestore. La parte proponente s'impegna a

realizzare tutte le opere di sistemazione esterna e quelle relative ai fabbricati nel rispetto della legge 9.01.1989 n. 13 relative al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche previo accordo preliminare con gli Uffici competenti. Tutti i fabbricati oggetto di intervento dovranno essere dotati, possibilmente all'interno della proprietà, di pozzetti di ispezione e di adeguato sifone Firenze collegato alla fognatura nera secondo dettagliate disposizioni che saranno impartite dall'ufficio Tecnico Comunale o dall'Ente Gestore. Tutti gli scarichi ed allacci dovranno essere preventivamente autorizzati. La parte proponente si obbliga, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi alle opere necessarie per allacciare il nuovo fabbricato ai pubblici servizi e precisamente: allacciamento alla rete fognaria ed alla rete idrica comunale, nonché alla rete di distribuzione dell'Energia elettrica, alla rete telefonica, di distribuzione del GAS, ecc. Le opere di urbanizzazione primarie dovranno essere realizzate prima della richiesta di agibilità, essendo prodromiche ad essa.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono così quantificate:

AdT D. Bona						
Attività industriale in AdT					4607,71 m ²	s.l.p.
Attività industriale fuori AdT					252,95 m ²	s.l.p.
Superficie catastale e fondiaria					9430 m ²	s.f.
Superficie coperta di progetto					4396,98 m ²	s.c.
Cessione di Aree a Standard						
Urb. I - Art. 15.1 c) Pa	10%				460,77	
Urb. I - Art. 15.1 d) Ve	10%				460,77	
Monetizzazione						
Aree a Parcheggi	460,77	40,00	€/m ²		18.430,84 €	
Aree a Verde	460,77	40,00	€/m ²		18.430,84 €	
Cessione di Aree a Standard						
Urb. II - Art. 15.2 b) S _e	10%	4607,71 m ²			460,77 m ²	
Monetizzazione						
	460,77 m ²	40,00	€/m ²		18.430,84 €	
P pertinenziali (art.19)	almeno 10% s.l.p.	460,77 m²		> 461,00	m²	Verificato
Partecipazione compensativa						
(contributo straordinario)						
	4607,71 m ²	10,00	€/m ²		46.077,10 €	
Tot. Conv.					101.369,62 €	
Contributo di costruzione						
OO.UU. I	4607,71 m ²	3,0987	€/m ²		14.277,91 €	
OO.UU.II	4607,71 m ²	1,9884	€/m ²		9.161,97 €	
Rifiuti	4607,71 m ²	1,0123	€/m ²		4.664,38 €	
Parziale					28.104,27 €	
Opere direttamente realizzate a scapito I e II					62.200,00 €	
Totale					106.034,00 €	

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo "AdT PA1", all'interno di quest'ultimo non è possibile reperire tutte le aree per standard urbanistici, pertanto verranno richieste in monetizzazione in misura stabilita dal successivo art. 13.
3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
 - a. le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - b. le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - c. le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

Art. 12) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Si riportano le indicazioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole all'art. 39 per il Piano Attuativo P.A. 1:

DI – Attività industriali e artigianali esistenti, consolidate

Attività edilizia Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,*
 - b) manutenzione straordinaria,*
 - c) restauro e risanamento conservativo,*
 - d) ristrutturazione edilizia,*
 - e) nuova costruzione - sub: 1, 2, 3, 4, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.*
- Sono ammessi interventi di:*
- f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo o S.U.A.P..*

*Destinazione d'uso principale: attività industriali e artigianali;
complementare:*

- magazzini e depositi;*
- attività di autotrasporto;*
- attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva;*
- attività espositive e di commercializzazione dei prodotti;*
- residenza dell'imprenditore o di custodia;*
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;*
- attività direzionali;*
- attività di ristorazione e di ristoro;*
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona;*
- attività private di servizio.*

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive classificate inquinanti di prima classe; residenza; attività agricole e di allevamento; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita, ad eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

Edificabilità ampliamento degli edifici esistenti in misura non superiore a m²/m² 0,50 di rapporto di copertura e nel rispetto delle puntuali disposizioni seguenti.

Altezza non superiore a m 10,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Comparti edificabili assoggettati a PA

Il Piano ha individuato aree destinate alla ristrutturazione urbanistica dell'esistente e pertanto richiedenti l'adeguamento delle urbanizzazioni; gli interventi previsti sono autorizzabili pertanto mediante preventiva approvazione di piano attuativo.

La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale è desunta dal Piano dei Servizi e ammonta alle quantità minime definite dall'art. 15 delle presenti norme; comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente e delle previsioni del Piano dei Servizi.

comparto PA1: (via Castel Goffredo)

Sono ammessi interventi di f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005;

rapporto di copertura: non superiore a m²/m² 0,50;

contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

[...]

ART. 13) - MONETIZZAZIONE E ALTRI OBBLIGHI

1. Rilevato che non sono stati reperiti all'interno del Piano, per la cessione in conto standard urbanistici, 1.382,31 m² (pari a 460,77 m² * 3) si conviene che essi vengano monetizzati ad un valore di 40,00 €/m² per un totale di € 55.292,52 (diconsi cinquantacinquemiladuecentonovantadue / 52);
 2. Per quanto riguarda le partecipazioni compensative previste dalle norme di piano si conviene che ai sensi dell'art. 3.4.6 trattandosi di interventi a carattere prevalentemente produttivo e commerciale gli stessi sono quantificati in 10,00 €/m² di s.l.p. realizzata, ovvero pari a 46'077,10 € (diconsi quarantaseimilasettantasette / 10).
-

ART. 14) – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo delle obbligazioni assunte dal proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a complessivi € 106'034,00 così ripartito:

a) oneri di urbanizzazione primaria (mq 4607,71 x 3,0987 €/mq) =	€	14.277,91
b) oneri di urbanizzazione secondaria (mq 4607,71 x 1,9884 €/mq) =	€	9.161,97
c) onere smaltimento rifiuti (mq 6.450,00 x 1,0123 €/mq) =	€	4.664,38
d) monetizzazione aree a standard (mq 1.382,31 x €/mq 40,00) =	€	55.292,52
e) partecipazione ad opera pubblica (mq 4607,71 x €/mq 10) =	€	46.077,10

a scomputo dei punti a) e b)

f) realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria e secondaria	€	62.200,00
totale obbligazioni (c+d+e) escluse le opere a scomputo =	€	106.034,00

1. Il suddetto importo, comprensivo di tutti i costi occorrenti per l'attuazione delle opere di cui al Piano Attuativo "PA1", verrà versato dalla proponente alle seguenti scadenze:
 - € 101.369,62 (pari alla somma dei punti d)+e) del paragrafo precedente), alla sottoscrizione di questa convenzione accertati con versamento **prot. _____ del _____**;
 - Oneri di smaltimento rifiuti: alla presentazione dell'istanza o al ritiro del Permesso di Costruire, nel rispetto delle vigenti norme in materia.
 2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione relativamente alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, la Proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 110% (centodieci per cento) di quello quantificato dal computo metrico estimativo allegato alla documentazione del Piano, mediante polizza assicurativa **n. in data emessa da XXXX** per euro 68.420,00 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 e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei Proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
 4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei Proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
 5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i Proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
 6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum,
-

sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Proponenti, 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. L'importo dei lavori eseguiti, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui a questo articolo. 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. 15 - CESSIONI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 6, 7, 8 e 9 saranno cedute in forma gratuita al Comune dietro semplice richiesta dell'Amministrazione al Proponente.
2. Le aree sono individuate nella tavola "Allegato N Planimetria aree da cedere" allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, e saranno cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, individuate con le seguenti diciture: "verde pubblico" "marciapiede" "allargamento stradale di Strada dei Colli "parcheggi pubblici" e "nuova strada di lottizzazione", per complessivi mq 1.450,00.
3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La Proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e relativi atti notarili.

ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico della Proponente fino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16), comma 2.
 2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato un collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
 3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dalla Proponente o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dalla Proponente; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia.
 4. Fino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16), comma 2, la Proponente deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse
-

con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16), comma 2, resta in capo alla Proponente ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

Art. 17 - CONTROVERSIE E ARBITRATO

Qualsiasi controversia circa l'interpretazione e/o esecuzione e/o risoluzione della presente Convenzione, potrà essere risolta ricorrendo al tribunale ordinario di Brescia, escludendo espressamente qualsiasi ricorso all'arbitrato.

Art. 18 - DECADENZA DEL PIANO ATTUATIVO

Decorso un anno dall'efficacia della delibera di Consiglio Comunale di definitiva approvazione del Piano di Recupero, cioè dalla pubblicazione della stessa, senza che sia intervenuta la stipulazione della presente convenzione, il Sindaco diffida la Proponente a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al Piano Attuativo; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del Piano medesimo ad ogni effetto.

Art. 19 – VARIANTI E MODIFICAZIONI

Per l'approvazione di varianti al presente Piano attuativo, si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione. Sono consentite inoltre, in fase di esecuzione, per iniziativa della Proponente modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.R., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/05.

Art. 20 - SPESE E TRASCRIZIONE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della parte proponente che ne curerà anche la trascrizione nei Registri Immobiliari, comprese le spese di frazionamento. Le spese di pubblicazione degli Avvisi relativi al presente Piano Attuativo e tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, sua registrazione ed eventuale trascrizione ipotecaria, sono a totale carico della parte proponente. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale più favorevole per il proponente secondo la normativa vigente, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori benefici.

Art 21 - DISPOSIZIONI VARIE

Per quanto convenuto si fa espresso richiamo ai documenti che si trovano agli atti presso l'Ufficio Archivio dell'Ente. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto,

Per la parte proponente: Sig. Luigi Dalla Bona

Per il Comune di Carpenedolo:

Carpenedolo,

