

**COMUNE DI CARPENEDOLO**  
**Provincia di Brescia**

**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione denominato "ADT 6PC", relativo agli immobili siti in Carpenedolo in Via dei Colli, contraddistinti con i mappali 61 e 62 del foglio 30 del NCT, secondo quanto disposto dalla scheda AdT 6PC del documento "Indirizzi di Piano" del Piano di Governo del Territorio (P. G. T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 03/12/2009, pubblicata sul BURL n. 24 del 16 giugno 2010;

l'anno 2017 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**

Gianpaolo Gilioli, nato a Brescia il 23/10/1963, C.F. GLLGPL63R20D284A nella sua qualità di legale rappresentante della ditta Gilioli Costruzioni S.A.S. di Gilioli Gianpaolo & C. con sede a Lonato del Garda (BS) in via Mantova n. 20, P. IVA 00566590980, proprietaria degli immobili compresi nel Piano Attuativo 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° ..... in data ....., oltre a successive integrazioni, conforme alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio 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 12.260 mq e distinti al N.C.T.R. con i mappali n°61 e 62, del Foglio n. 30, sezione censuaria di Carpenedolo, con le seguenti superfici:

FOGLIO	MAPPALE	SUP. (mq)
30	62	7.250
30	61	5.010

compresi nell'ambito AdT 6PC del documento "Indirizzi di Piano" del Piano di Governo del Territorio vigente, con destinazione per attività artigianali ed industriali;

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 dal C.C. con delibera n° .....del .....divenuta esecutiva ai sensi di legge;

---

che a tale fine si uniscono alla delibera i seguenti documenti che sono parte integrante e sostanziale della stessa:

• **Del prot. .... del ..... (Integrazioni in sostituzione allegati):**

Elenco allegati:

Allegato C Inquadramento reticolo idrico

Allegato D Planimetria Stato di Rilievo

Allegato E Planimetria Stato di Progetto

Allegato F Planimetria Urbanizzazione Primaria di Progetto

Allegato G Particolari Costruttivi e Sezioni Stradali

Allegato L Planimetria punti di Ripresa doc. Fotografica

Allegato M Sezione Ambientale

Allegato N Aree da cedere

Allegato ... Dimostrativo di Proprietà - Atto d'acquisto Rep. 36291 del 30/07/2007 Notaio Dott. Sabrina Chibbaro

Allegato ... Dimostrativo di Proprietà - Atto d'acquisto Rep. 36291 del 30/07/2007 Notaio Dott. Sabrina Chibbaro

Allegato ... CDU mappale 62

Allegato ... CDU mappale 61

Allegato ... Relazione Fotografica

Allegato... Norme PGT

Allegato... Relazione Geologica

Allegato... Norme PGT

Allegato... Documento di Piano scheda area

Allegato ... Valutazione Acustica

Allegato ... Computo metrico estimativo

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 la urbanizzazione di aree destinate ad attività artigianali ed 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 il rilascio del prescritto certificato di 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 30/07/2007 Rep. n° 36291 ed atto di compravendita del 28/07/2008 Rep. n° 37306 Notaio dott. Sabrina Chibbaro.

#### Art. 6) ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

La parte proponente prima del rilascio del Permesso di Costruire edilizio o dell'efficacia della D.I.A., 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 è stimato in € 181.705,73

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.

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

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 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

## ART. 9) - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: SCOMPUTO

Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. A seguito però della richiesta da parte del Comune di realizzare la nuova massicciata della esistente strada dei Colli (opera non prevista nella scheda di Piano) l'importo delle opere di cui all'art. 7 verrà scomputato anche 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 primaria, 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, 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 e di distribuzione del GAS. 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:

Destinazione attività artigianali e industriali		
Superficie catastale e fondiaria (S.f.)		12.260,00 mq
Superficie coperta (massima)		6.100,00 mq
Superficie Lorda Pavimento Totale		6.450,00 mq
Standard per verde (art. 11.1 N.T.A. del Piano dei Servizi)	0,10 x 6.450 mq	645,00 mq
Standard per parcheggi (art. 11.1 N.T.A. del Piano dei Servizi)	0,10 x 6.450 mq	645,00 mq
Standard urbanizzazione secondaria (art. 15.2 N.T.A. del Piano delle Regole)	0,10 x 6.450 mq	645,00 mq
Standard urbanistici (Scheda AdT6PC)	0,10 x 6.450 mq	645,00 mq
Totale standard da cedere		2.580,00 mq
- Totale standard reperiti		- 720,00 mq
<b>Totale standard da monetizzare</b>		<b>= 1.860,00 mq</b>

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo "AdT 6PC", all'interno di quest'ultimo non è possibile reperire tutte le aree per standards 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 nella scheda degli indirizzi di Piano per l'ambito AdT 6PC, che costituiscono le norme tecniche di attuazione del piano attuativo.

#### **AMBITO – 6.PC**

strada dei Colli

*tav. n. 12.2 - Sintesi urbanizzazione - progetto*

nella V.A.S. - Rapporto ambientale identificato come parte dell'ambito di trasformazione n. 13.

Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, risultassero inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), dette aree dovranno essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

Considerato che l'area ricade entro i limiti di distanza da allevamenti di animali (vedi tav. 5.2); l'attuazione dell'ambito dovrà avvenire nel rispetto del vigente Regolamento locale d'igiene in materia (A.S.L. di Brescia – delib. 17 novembre 2003, n. 797 e successive modifiche e integrazioni).

#### *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;
- attività direzionali;
- attività ludico-ricreative.

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 grandi strutture di vendita.

#### *Edificabilità*

ottimale: m<sup>2</sup> 4.800,00 di superficie coperta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,40 ca. rapporto di copertura), considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione e l'adiacente edificazione produttiva.

massima: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di Piano Attuativo, l'Ente comunale potrà acconsentire a un incremento dell'edificabilità ottimale fino a una quantità coperta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 ca rapporto di copertura).

#### *Modalità d'attuazione:*

piano attuativo d'iniziativa privata.

Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, dovrà essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

---

*Urbanizzazione:* 10% superficie lorda di pavimento realizzabile, comunque nel rispetto dell'art. 15 delle N.A.; in da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare.

*Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

- l'organizzazione della viabilità principale indicata nell'allegato elaborato grafico "Indirizzi progettuali" ha carattere prescrittivo; in particolare il progetto di piano attuativo dovrà prevedere: l'allargamento della strada dei Colli; la realizzazione del collegamento a sud tra la strada predetta e l'edificazione produttiva a levante, in allineamento con la viabilità prevista. Nel progetto di piano attuativo dovranno di norma essere evitate strade a fondo cieco;

- reti e impianti tecnologici: opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate;

ogni insediamento dovrà essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

- parcheggi a servizio della nuova edificazione: quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità realizzate, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 15 delle N.A.;

- partecipazione economica alla realizzazione di un'opera pubblica a servizio dell'intera comunità, tra quelle inserite nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano attuativo.

*Altre norme di attuazione:*

*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 tav. 5.2).

*Distanza dagli edifici* non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture

*Distanza dai corpi idrici* non inferiore a m 1,00 o alle maggiori distanze previste negli elaborati tecnici del documento "Determinazione del reticolo idrico principale e minore e delle relative fasce di rispetto", di cui all'art.9 delle N.A..

*Norme esecutive*  
a - lungo la viabilità principale (strada dei Colli), indicata nell'allegato elaborato grafico "Indirizzi progettuali", dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti in doppio filare e scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela";

b - i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i descritte nell'allegato al Documento di Piano: "Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela";

c - l'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area, potrà restare di proprietà privata, ma comunque dovrà essere assoggettata permanentemente all'uso di pubblico transito.

*Norma di compensazione ambientale*

Nella Valutazione Ambientale Strategica che ha accompagnato la redazione del Documento di Piano, è emerso il contrasto ambientale tra alcune attività esistenti, di tipo industriale, artigianale e commerciale, precisamente individuate negli elaborati grafici "Regime dei suoli" del Piano delle Regole e il tessuto

---

urbano consolidato, prevalentemente residenziale, circostante. Per tali attività il piano ha prescritto pertanto la delocalizzazione.

Allo scopo esclusivo di assecondare il predetto trasferimento, una porzione della superficie dell'ambito, non inferiore al 30%, dovrà essere offerta a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale. Le modalità, i tempi e l'ammontare della predetta cessione dovranno essere concertati con l'Ente comunale, nell'ambito della complessiva definizione del piano attuativo.

Qualora nessuna delle predette attività esprima la volontà, entro le scadenze definite, di acquisire l'area necessaria al trasferimento dei propri impianti, la stessa ritornerà nella libera disponibilità del soggetto privato proponente il piano attuativo.

#### *Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra.

b - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dei fabbricati; le facciate degli stessi non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma preferibilmente con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc.), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto o eventualmente dipinte con colori dai toni tenui.

c - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dall'edificio principale, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.

d - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.

e - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo a ovest e in particolare lungo i corpi idrici a confine dell'ambito, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela", nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.

f - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

#### **ART. 13 - MONETIZZAZIONE E ALTRI OBBLIGHI**

1. Rilevato che non sono stati reperiti all'interno del Piano, per la cessione in conto standard urbanistici, mq 1.860,00 si conviene che essi vengano monetizzati ad un valore di €/mq 50,00 per un totale di € 93.000,00.

2. In applicazione del paragrafo "Servizi di urbanizzazione da realizzare" del precedente articolo, si conviene che la partecipazione economica alla realizzazione di un'opera pubblica venga quantificata in € 10 al mq di superficie coperta, per totali € 6100 x 10 = € 61.000.

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

---



1. L'importo delle obbligazioni assunte dal proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a complessivi € 309.423,30 così ripartito:

a) oneri di urbanizzazione primaria (mq 6.450,00 x 3,0987 €/mq) =	€	19.986,62
b) oneri di urbanizzazione secondaria (mq 6.450,00 x 1,9884 €/mq) =	€	12.825,18
c) onere smaltimento rifiuti (mq 6.450,00 x 1,0123 €/mq) =	€	6529,34
d) monetizzazione aree a standard (mq 1.860,00 x €/mq 50,00) =	€	93.000,00
e) partecipazione ad opera pubblica (mq 6.100 x €/mq 10) =	€	61.000,00

a scomputo dei punti a) e b)

f) realizzazione opere di urbanizzazione primaria	€	181.705,73
<b>totale obbligazioni (c+d+e+f-a-b) =</b>	<b>€</b>	<b>309.423,30</b>

2. Il suddetto importo, comprensivo di tutti i costi occorrenti per l'attuazione delle opere di cui al Piano Attuativo "AdT 6PC", verrà versato dalla proponente alle seguenti scadenze:

A. quanto a € 0,00 (pari alla somma dei punti ) del paragrafo precedente), alla sottoscrizione di questa convenzione;

B. quanto a € 0,00 pari alle restanti obbligazioni,

a) € 0,00, pari a , entro il , garantito da polizza fideiussoria, diversa dalla polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, con scadenza a ;

b) € 0,00, pari a , garantito da polizza fideiussoria, diversa dalla polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, con scadenza a ;

3. 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 **150% (centocinquanta per cento)** di quello quantificato dal computo metrico estimativo allegato alla documentazione del Piano, mediante polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 – NORMA DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

In riferimento all'articolo della norma di compensazione ambientale di cui norme tecniche di attuazione dell'ADT6PC di cui art. 12) della presente, si precisa che l'amministrazione nel tempo, ha richiesto l'interesse alle attività del paese di una parte dell'area in oggetto. Tali tentativi, di formare un elenco di ditte interessate di parte dell'area come da condizione stabilite dalla norma sopra specificata, non sono riusciti. Quindi, non essendoci stato un reale interesse documentato l'area è da ritenersi di libera disponibilità del soggetto privato proponente il piano attuativo.

#### ART. 16 - 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 sono cedute in forma gratuita al Comune contestualmente alla firma della Convenzione urbanistica.
2. Le aree sono individuate nella tavola "Allegato N Planimetria aree da cedere" allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, 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. 17 - 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. 18 - 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. 19 - 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. 20 - 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. 21 - 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. 22 - 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. Gianpaolo Gilioli**

**Per il Comune di Carpenedolo:**

Carpenedolo, .....

---