

N. di rep.

N. di racc.

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI  
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "ATP 22"

Art. 28 legge 17 agosto 1942 N. 1150

REPUBBLICA ITALIANA

Il \_\_\_\_\_ duemiladiciannove, a ....., via  
.....

Avanti a me, dott. ....., notaio in  
..... iscritto al Collegio Notarile di Brescia,  
sono comparsi:

da una parte

**Corradi Guglielmo** nato a Brescia il 12/12/1980 che interviene  
al presente atto in qualità di proprietario con codice fiscale  
CRRGLL80T12B157J, residente in Ospitaletto (BS) Via Monsignor  
Girolamo Rizzi n. 25;

(nel seguito del presente atto denominato semplicemente  
"lottizzante");

dall'altra parte

**De Simone Giovanni Junior**, nato a Brescia il 26/11/1970, in  
qualità di dirigente dell'Area Tecnica Urbanistica pro tempore del  
Comune di Rovato (BS), con sede a Rovato, via Lamarmora, 7, codice  
fiscale 00450610175, che qui interviene in nome e per conto dello  
stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto  
legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e dell'articolo 107, commi 2 e  
3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo

scopo autorizzato con decreto di nomina del Sindaco n. 15 in data 19/11/2017, ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo, e che interviene al presente atto per l'esecuzione delle delibere della Giunta Comunale N. .... del ..... e N. .... del ....., domiciliato per la carica presso la sede municipale, (nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune").

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo

P R E M E S S O

\* che il sig. Corradi Guglielmo in forza dell'atto di compravendita del 20/06/2018 N. .... di repertorio del notaio Elena Peperoni trascritto a Brescia il ..... coi NN. .... è proprietario dell'area sita nel Comune di Rovato (BS), individuata nel catasto terreni del predetto Comune al foglio 27 con i mappali

- 538, ha. 1.03.02 RDE 82.47 RAE 101.09;
- 536, ha. 01.95 RDE 0 RAE 0;
- 537, ha. 00.17 RDE 0 RAE 0;
- 410, ha. 00.17 RDE 0 RAE 0;
- 414, ha. 02.40 RDE 1.92 RAE 2.36;
- 541, ha. 17.35 RDE 13.89 RAE 17.03

A) che il sopra indicato intervenuto proprietario lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza

riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale da PGT pari a mq 13'503.00 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione della ....., sono classificate come segue:

- "ATP 22" Ambito di Trasformazione Produttivo; quanto dinanzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del DPR 380/2001;

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

#### V I S T I

A) la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. .... del ..... e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. ....;

B) la deliberazione del Consiglio Comunale N. .... in data ....., esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione;

C) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito

del piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

D) la deliberazione del Consiglio comunale N. .... in data ....., esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per 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. Il lottizzante è obbligato in solido per sè e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree in oggetto, gli obblighi assunti dal lottizzante 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 dal

lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

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

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di lottizzazione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di ventiquattro mesi, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza di loro pavimentazione.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di centoventi mesi.

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della SCIA, relativi agli interventi previsti dal piano di lottizzazione, almeno per il tratto

al servizio del singolo intervento. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna SCIA o Permesso di Costruire può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

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

6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di **VENTI anni**. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione.

7. Il Comune riceve il diritto di uso pubblico delle aree in per le urbanizzazioni e standard, in forma gratuita, a far data dall'approvazione della presente convenzione urbanistica ed entro il termine di dieci anni dalla data di scadenza della convenzione medesima, rilevando il termine di scadenza della medesima quale termine di decorrenza della prescrizione.

#### ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il Piano di

Lottizzazione, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro cura e spesa. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei lottizzanti.

4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del D.Lgs. 17 marzo 1995 N. 158. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'art. 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati

da sostenere.

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione.

6. Le spese tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

#### ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'art. 4.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano

le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

4. La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono assoggettate alle disposizioni del Codice dei Contratti D.Lgs 50/2016 così come previsto dall'art 1 comma 2.

5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è altresì assoggettata agli art.li 36 comma 3 e 20 del D.Lgs 50/2016.

#### ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di Lottizzazione che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'art. 4, e di seguito descritte:

- spazi di verde.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 166/2002 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 26/2003.

3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa che alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle normative vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'ARPA o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla

sorveglianza sanitaria o ambientale.

4. 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 D.Lgs. 152/1999, nonchè delle altre norme da questo richiamate.

5. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti alle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo e alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 7:

6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

## ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il piano di governo del territorio non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

2. Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per le esecuzioni delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere.

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

1. Le opere di cui ai punti E.1, F.1 ed F.2 dell'articolo 6, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva 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. 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.

4. Restano in ogni caso a carico del lottizzante, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili

ad inadempimento o negligenza degli stessi lottizzanti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME  
CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante 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 nè da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o 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 ancorchè obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorchè 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, ancorchè estranee al regime convenzionale, sono

eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

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

1. Ai sensi del Piano dei servizi integrante il vigente PGT le aree a standard che competono al piano di lottizzazione denominato ATP22 - CASTRINA SUD, sono così quantificate:

a) aree di trasformazione a destinazione produttiva:

- superficie territoriale (S.t.) da PGT pari a 13'503.00;

- superficie copribile (15'000.00-6'372.00) pari a 8'628.00 mq;

- superficie lorda di pavimento ammissibile (18'000.00-6'372.00) pari a 11'628.00 mq.

- Aree a standard richieste pari a 2'701.00 mq;

- L'altezza massima, come definita dal PGT è pari a 13.00 m

b) aree a standard reperite 529.48 mq, aree da monetizzare 2'171.52 mq;

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del piano regolatore generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano di lottizzazione, all'interno di quest'ultimo sono reperite parzialmente le a aree a standard previste.

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c) del D.M. 1444/1968 e del piano dei servizi integrante il vigente P.G.T., non costituiscono aree a standard 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 ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

#### ART. 11 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12, e visto l'articolo 10 della presente convenzione, le aree a standard che competono alla lottizzazione vengono parzialmente reperite in loco con la necessità quindi di monetizzazione della superficie a standard pari a 2'171.52 mq ad un valore di ..... €/mq per complessivi ..... € (diconsi ..... ) interamente versati al momento della stipula della convenzione.

#### ART. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Il lottizzante si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la

pubblicità legale del piano di lottizzazione.

2. Il lottizzante si impegna all'atto della sottoscrizione della presente convenzione a versare al Comune di Rovato ai sensi dell'art. 8 delle NTA del Documento di Piano lo "standard di qualità o aggiuntivo" pari ad € 15.00 al mq di superficie fondiaria e quindi € 15.00 x 12.973,52 = € 194.602,80.

3. Il lottizzante si impegna altresì a versare al Comune di Rovato, ai sensi dell'art. 8 delle NTA del Documento di Piano, al momento del rilascio del Permesso a Costruire dei singoli edifici appartenenti all'ATP 22 la quota rimanente dello standard qualitativo pari ad € 20.00 per ogni mq di SLP realizzata.

#### ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI

##### CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere, da eseguirsi a cura e spese del lottizzante, e dei relativi oneri accessori ammonta ad Euro 9'928.79 (euro novemilanovecentoventotto/79) come risulta dal computo metrico estimativo redatto sulla base del prezziario delle opere edili pubblicato dalla C.C.I.I.A. di Brescia in vigore al momento della presentazione del piano, approvato unitamente al piano di lottizzazione, oneri sicurezza, IVA, spese tecniche per direzione lavori e collaudo calcolate sulla base della tariffa professionale ingegneri e architetti vigente.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza

fidejussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per Euro ..... 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.

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 dei lottizzanti, 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 lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il lottizzante è obbligato in solido con i fidejussori. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonchè 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 lottizzanti 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 al 100% del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorchè tacito, ai sensi dell'art. 17, comma 2.

8. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 deve essere verificata in sede di collaudo; qualora sia verificata una quantità inferiore o diversa modalità di realizzazione che comporti un valore inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il valore risultante dalla verifica, e non quello preventivato, oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 14, comma 3. Qualora tale valore sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi

dell'art. 46 della legge regionale 12/2005, entro l'approvazione del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti alle edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero SCIA per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle SCIA, 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 o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'art. 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'art. 44 della legge regionale 12/2005, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di

urbanizzazione di cui al comma 3 è sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio", essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 13, comma 7.

#### ART. 15 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purchè siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie

del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

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, fatto salvo quanto previsto all'articolo 16, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Lottizzazione, 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. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano di lottizzazione siano richiesti ed autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del

relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di lottizzazione.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 12/2005, purchè l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'art. 11 della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai ed impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione Europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T.. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia d'inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, nè in termini di quantità di area, nè in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonchè in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipulazione della

convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

#### ART. 17 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune stesso entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo

4, comma 4, della presente convenzione e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'art. 8, commi 1 e 2. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

ART. 18 - ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLE AREE DI  
URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard) previste dalla convenzione saranno asservite all'uso pubblico in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'art. 3.

## ART. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la consegna delle aree e delle opere resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'art. 17, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'art. 17, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere 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, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art. 13, comma 7.

## ART. 20 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto da:

- a) Relazione tecnica;
- b) Documentazione fotografica;
- c) Computo metrico estimativo opere di lottizzazione;
- d) Autorizzazioni;
- e) Elaborati grafici: TAV 1-2-3 datate 01/03/2019.

2. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d) e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono materialmente allegati alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, n. 2 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare a fini istituzionali.

#### ART. 21 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Sig. Guglielmo Corradi.

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

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I lottizzanti autorizzano il signor conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti dei cui al presente atto sono fatte in esecuzione del piano regolatore generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'art. 51 della legge 342/2000 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Le parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato.  
del presente atto ho dato lettura ai costituiti che lo approvano  
alle ore \_\_\_\_\_  
scritto su \_\_\_\_\_ facciate di \_\_\_\_\_ fogli  
da persona di mia fiducia e completato di mia mano

---

---