

Elaborato

06

TIRELLI EDOARDO e TAVELLI DOMENICA FULVIA

(Eredi Tirelli Primo) - Via G. Leopardi - Gardone V.T. (Bs)

ELABORATO PER AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 10
VIA G. LEOPARDI

SCHEMA DI CONVENZIONE

FILE:	514_Tirelli E._AdT 10_2020.vwx	REVISIONE:	30/04/2021	DATA:	14/12/2020
STRUTTURE:					
IMPIANTI:					
				DISEGNATO DA:	
PROGETTISTA:	Studio Associato Archetti-Quarantini - Architetti Via Quarto dei Mille, 10 - 25128 - Brescia tel. 030 360969				

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

Ambito di Trasformazione n. 10

L'anno, il giorno del mese di (xx.xx.xxxx) in,
via

..... n..... avanti a me dr., Notaio
in

.....

, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, alla presenza dei Sig.ri:

..... nato/a a.....il

..... residente in

via.....,

interventuti quali testimoni aventi i requisiti di legge.

Sono comparsi i signori:

- **TIRELLI EDOARDO MAURO** [REDACTED]

- **TAVELLI DOMENICA FULVIA** [REDACTED]

nel seguito del presente atto denominati semplicemente "lottizzanti";

e l'architetto:

- **BALDUSSI CLAUDIO FAUSTO**, [REDACTED] che interviene nel presente atto in qualità di dirigente dell'AREA TECNICA del Comune di Gardone Val Trompia, in legale rappresentanza dello stesso Comune con sede in Gardone Val Trompia (BS), Via G. Mazzini n. 2, 25063, Codice Fiscale 00304530173 e Partita Iva 00553520982, autorizzato in forza dei poteri derivanti dallo statuto comunale, dal Decreto di nomina n.6 del 26 maggio 2014, dalle deliberazioni del Consiglio Comunale n.29 in data 5 maggio 2016 e n.61 in data 20 ottobre 2016 che in copia autentica si allegano al presente sotto "A" e "B",

nel seguito del presente atto denominato "comune"

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa,

PREMETTONO CHE

- in forza di successione [REDACTED] intestatari e quote di proprietà il signor Tirelli Edoardo Mauro, nato ilresidente in

.....CF.....e Tavella Domenica Fulvia, nata ilresidente
in.....CF:.....

..... per la quota di .../... in proprietà sono divenuti
proprietari dei seguenti immobili posti in:

COMUNE DI GARDONE VALTROMPIA

- porzioni di area e fabbricati, identificate nel N.C.T. di detto Comune nel foglio n. 35
particelle: n. 282/parte, 284/parte e 285;
-

e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserva gli obblighi
derivanti dalla presente convenzione;

le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq.
2.120,00 (duemilacentventi) e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato
con deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 37 in data 02/10/2012 e pubblicato
sul BURL al n.ro 51 in data 19/12/2012, è classificata come segue:

- zona omogenea ADT10 "Ambito di Trasformazione n. 10" per una superficie
territoriale di circa mq. 2.120;
- che sono interessate per una modesta porzione da Vincolo Boschivo per il quale è
stato richiesto lo stralcio P.I.F. presso gli uffici della Comunità Montana della Valle
Trompia con P.E.C. del 15/12/2020;
-
- lo strumento urbanistico di cui sopra ha previsto l'imposizione di un vincolo
procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un
Piano Attuativo convenzionato, qui denominato "ambito di trasformazione n.10";
- sui terreni gravano i seguenti vincoli:
 - 1- certificazione destinazione urbanistica)

L'ambito di trasformazione ricade all'esterno del perimetro del centro abitato, così come
definito dall'articolo n.3 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285, approvato dalla città
come delibera di giunta comunale n.847 del 20 dicembre 1994;

Si precisa che gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello

stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 5% ;

tenuto conto altresì

- Della domanda di approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo comunale al n. 2021/0001093 del 18/01/2021 e iscritta nel registro delle Pratiche Edilizie al n. URB/2021/00001/PA;
- Dell'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- Della deliberazione di giunta comunale n. del, esecutiva, con la quale è stato approvato il piano attuativo;
- Della nota prot.....delcon la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

CONSIDERATO CHE

La presente convenzione costituisce parte integrante del titolo abilitativo per l'assunzione da parte dei committenti di tutti gli obblighi relativi a:

- individuazione delle aree in cessione e/o asservimento ad uso pubblico;
- realizzazione opere di urbanizzazione primaria;
- termini per l'esecuzione delle opere.

VISTI

- il D.P.R. n. 380/2001
- la Legge n. 94/1982
- la Legge Regionale n. 12/2005
- i provvedimenti comunali che determinano i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in applicazione delle leggi testé citate;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 OBBLIGO GENERALE

1. I Proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto 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 presente convenzione;
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'art.24.

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 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla premessa, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto

componente alla firma.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di **60 (sessanta mesi)**.
4. 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 ed ultimati entro il massimo di **60 (sessanta mesi)**. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso, aver presentato i permessi di costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
5. Eventuale richiesta di proroga dovrà essere presentata prima della scadenza, e il suo rilascio è a giudizio del Comune secondo quanto previsto dal DPR 380/01 e s.m.

ART. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1- I Proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo ed evidenziate sulla planimetria generale elaborato n.17 ed elaborato n.20 allegate alla delibera di approvazione e riguardanti:
 - a) "zona accesso e parcheggi";
 - b) "zona spazio di manovra"riferiti a opere di:
 - A – illuminazione;
 - B – prolungamento strada via G. Leopardi;
 - C - Parcheggi asserviti all'uso pubblico;
 - D – verde pubblico;

Il tutto come da progetto piano attuativo approvato GC n.del.....
e da Computo metrico estimativo delle opere, allegato alla presente convenzione.

- c) Tutte le opere di urbanizzazioni sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e in ogni caso:
 - a) Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'art. 40 della legge 1/08/2002 n.166, e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12/12/2003 n.26;
 - b) Le opere inerenti il ciclo dell'acqua, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale

degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4,5 e 6, del dlgs 3 aprile 2006, n.152 , nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

ART. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE

Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi l'eventuale realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, stazioni di pompaggio etc) e delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'art.10, comma 2;
2. Le opere di cui all'art.10, comma 2 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4 comma 2.

ART. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.4 comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art.6 comma 1, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico funzionale.
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. Qualora per le opere di cui all'art.11, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.

ART. 8 OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Il Documento di piano dell'ADT 10 prevede ulteriori opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dai proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4,5,6,7, più precisamente:
 - Sistemazione area verde comunale: trasformazione dell'attuale area di proprietà comunale situata in corrispondenza della curva di via G.Leopardi, attualmente destinata a verde d'arredo-verde attrezzato, in parcheggio pubblico con accesso diretto alla viabilità comunale.
2. A fronte delle opere indicate al comma 1 del presente articolo, a seguito di indicazione da parte dell'ufficio di Polizia locale e dell'Ufficio Tecnico, si ritiene che tale intervento presenti criticità a livello di sicurezza stradale ed a livello tecnico, sia per le opere murarie da effettuare che per la compromissione del verde e delle sue alberature. Di concerto, si è dunque optato per un'opera addizionale, come indicato nell'elaborato n.20, parcheggio in via G.Leopardi.
3. Tali opere sono da considerarsi eventualmente sostituibili con altre opere stradali di pari importo da realizzarsi su indicazione dell'ufficio tecnico.

ART. 9 OPERE ESTRANEE A REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade e relativi spazi di sosta, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico;
 - b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;

f) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui al precedente articolo.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula delle presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere agli articoli 4,5,6 e 8, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti a spese di questi ultimi.
3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale 12/2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001.
4. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 11 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'art.46 comma 1 lettera b), primo periodo, della legge regionale n.12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10 comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così

come determinato ai sensi dell'art.10 comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o presentazione del Permesso di costruire.
3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.
4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui Codice degli appalti. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 12 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondarie a carico dei proponenti.

ART. 13 ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI

1. Ai sensi del Documento di Piano del vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

destinazione residenziale o complementare:

superficie territoriale (S.T) indicativa	mq 2.120,00
UIP utilizzazione insediativa predeterminata	mq 450,00
Abitanti insediabili (SLP/50,00mq)	n.9 abitanti insediabili
Superficie a parcheggio da cedere(6mq/abit.)	mq 54,00
Superficie a verde attrezzato o altro da cedere(12mq/abit.)	mq. 108,00

Inoltre:

superficie fondiaria	mq 1.915,00
superficie coperta ammessa	50% sup. fondiaria
Indice di utilizzazione territoriale (UT)	0,21 mq/mq
Altezza massima edifici	m 6,50

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno e all'esterno, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, come segue:

- Superficie a parcheggio mq 87,00 > 54,00
- Superficie a verde attrezzato mq 31,00 < 108,00

3. Ai sensi dell'articolo, secondo comma, lettera c), del DM 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 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, delimitazioni percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzati 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 ampliamenti in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 14 MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'art. 46 della legge regionale 12 del 2005 e visto l'articolo 14 della

presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici e parcheggio che competono al piano attuativo devono essere reperite direttamente oppure possono essere monetizzate in parte. Nell'attuale piano di attuazione sono state reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici (verde e parcheggio) in misura di totali mq 118,00. Pertanto resta da reperire una superficie per mancata cessione pari a mq 44,00 che viene monetizzata per un importo stimato dall'UT pari a € 90/mq, pertanto per complessivi € 3.960,00

ART. 15 OBBLIGHI PARTICOLARI

- 1- I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

ART. 16 IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, ammonta ad Euro 35'025,69 (euro trentacinquemilaventicinque virgola sessantanove) calcolato ai sensi dell'art. 5 "opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri" del "Regolamento per l'applicazione degli oneri del costo di costruzione e monetizzazioni" nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:
 - a) Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.4.
 - 1) Opere relative all'accesso, sistemazione verde, spazi manovra e parcheggi: euro 30.814,91;
 - b) Opere addizionali di cui all'art.8:
 - 1) Parcheggio su via G. Leopardi: euro 4.210,78
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia fidejussoria finanziaria per un importo pari al costo delle opere da realizzare (euro 35.025,69) maggiorata del 30% (trenta per cento) per un totale di €.45.533,40 sempre ai sensi dell'art.5 "opere di urbanizzazioni a scomputo oneri" del "Regolamento per l'applicazione degli oneri del costo di costruzione e monetizzazioni"
" mediante polizza assicurativa/bancaria 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.

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 ai sensi dell'art 21, comma 4, o comma 6.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art.1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art,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.
Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i proprietari rinunciano espressamente ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.

ART. 17 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convezione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire in qualunque forma, ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art16 del DPR 380/2001 e agli articoli 43,44, e 48 della LR n.12/2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:

- a) Nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire purchè completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente;
- b) Considerato che l'area risulta interessata da superfici agricole nello stato di fatto di cui all'art.43 comma 2 bis della LR 12/2005 il contributo di costruzione è soggetto ad una maggiorazione percentuale del 5%.
- c) Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine dell'art.3 comma 7, gli oneri di urbanizzazione primaria, determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'art 44 della legge regionale 12/2005, saranno calcolati scomputando il valore delle opere realizzate ai sensi dell'art.11.
- d) Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'art.21, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 18 VARIANTI

- 1. Ai sensi dell'art.14, comma 12 della LR 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazione planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
- 2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) L'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, 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, n1444;
 - c) Lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma

restando la disciplina del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

d) La formazione dei percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

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, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'art.20, per le quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 19 EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione di Permesso di costruire , sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. 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 al momento della richiesta, 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. 20 COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione previste ed ogni altra obbligazione convenzionata, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 5 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'art.7, comma2. In difetto il comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazioni di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; 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 o di sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale di 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.
5. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.
6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4,5,6,7 e 8 della convenzione.

ART. 21 CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui all'art 4,5, e 8, saranno cedute al comune in forma gratuita al termine della loro realizzazione e dopo il collaudo finale.
2. La cessione e/o asservimento delle aree e delle opere avverrà entro 60 (sessanta) giorni dall'esito di collaudo positivo. I frazionamenti e gli oneri di cessione/asservimento sono a totale carico dei proponenti il piano attuativo.
3. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) Ceduta gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici (quali spazi di manovra – parcheggi), con il colore grigio contornato con il colore marrone, per mq 87,00 (mappale n. 284-285 parte foglio n. 35);
 - b) Ceduta gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici (quale area verde), con il colore verde contornato con il colore marrone, per mq 31,00 (mappale n. 284-285 parte Foglio n. 35);
 - c) Già asservite all'uso pubblico del tratto di strada (prolungamento di via G. Leopardi) e dei relativi parcheggi, contornate con il colore verde per mq 274,00 (mappale n. 413-414 Foglio n. 35).

Il tutto come evidenziato nella tavola n. 13, che si allega alla presente sotto la lettera (B)

ART. 22 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale delle opere eseguite e alla cessione delle aree riferite all'art.22;
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, 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 comma 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 dai proponenti o dai loro 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 dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17 comma 5.

4. La rete di pubblica illuminazione relativa al parcheggio esterno al comparto sarà collegata all'impianto di pubblica illuminazione presente su via G. Leopardi secondo le indicazioni del gestore dell'illuminazione pubblica al momento del termine dei lavori, previo sopralluogo del gestore e dell'ufficio tecnico lavori pubblici.
5. Fino all'approvazione del collaudo finale, i proponenti devono curare a 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 cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione finale del collaudo resta in capo ai proponenti 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. 23 CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Brescia.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero essere eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11, resta in capo ai proponenti, che si obbligano a terminare comunque i lavori delle urbanizzazioni entro il periodo stabilito dall'articolo 3

ART. 24 PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) Relazioni tecniche illustrative (relazione tecnica, relazione paesistica, relazione geologica, esame impatto paesistico, relazione economica, documentazione fotografica etc)

- b) Norme tecniche di attuazione;
 - c) Elaborati grafici urbanistici in n.tavole
 - d) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e relativi elaborati grafici;
 - e) Dichiarazione asseverata con le indicazioni di cui al punto 4 del "Pd03ambiti di trasformazione"
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettera a), b), c), d), e), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tali motivi depositati negli originali del Comune, individuati univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, le copie degli elaborati di cui al comma 1.

ART. 25 SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili, di identificazione catastale e quelle di trascrizione, registrazione e copia, nonché quelle relative alle opere pubbliche e ogni altro onere annesso e connesso, verranno posti a carico dei proponenti; Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti vigenti.
2. L'intervento non dovrà comportare oneri di alcun genere per l'Amministrazione Comunale, anche se gli operatori in adempimento di specifici obblighi fiscali dovessero, per le cessioni medesime, emettere apposite fatture ed esporre la relativa I.V.A.

ART. 26 TRASCRIZIONI E GARANZIE DI LEGGE

1. I Proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione delle presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità;

Per quanto occorra le parti rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica le parti esibiscono il prescritto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gardone VT in data....., che in copia autentica digitale, viene allegato alla presente sotto la letterae dichiarano che da tale data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici

Le spese del presente atto e successive e consequenziali sono a carico dei proponenti

Firmato:

.....
.....
.....