

	COMUNE DI DARFO BOARIO TERME	– PROVINCIA DI BRESCIA
	CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO	
	L'anno duemilaventiquattro addì _____ del mese di _____ (_____) avanti al	
	sottoscritto ufficiale rogante Dott. Marino Bernardi, Segretario Comunale, in Darfo	
	Boario Terme, presso il palazzo Municipale, si sono costituiti:	
	<b>Andrea Fedriga</b> , nato a Esine (BS) il 17 febbraio 1953, il quale dichiara di intervenire	
	al presente atto in qualità di legale rappresentante della società <b>"FEDABO HOLDING</b>	
	<b>S.R.L.- SOC. BENEFIT"</b> , con sede a Darfo Boario Terme, in via Prade, 24, con	
	capitale sociale di euro 11.000,00 (undicimila virgola zero zero), interamente versato,	
	codice fiscale, partita I.V.A.04551710983 e numero di iscrizione al Registro delle	
	Imprese di Brescia n.623050, nel seguito del presente atto denominato	
	semplicemente <b>"soggetto attuatore"</b> , da una parte;	
	e il <b>Geom. Silverio Antonini</b> , nato a Borno (BS) il 20 giugno 1962, il quale dichiara di	
	intervenire al presente atto in qualità di Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed	
	Urbanistica e quindi in rappresentanza del <b>"COMUNE DI DARFO BOARIO TERME"</b> ,	
	con sede in Piazza Col.Lorenzini n.4, C.F.00290170174 a quanto infra dotato di tutti i	
	necessari poteri in forza del Decreto del Sindaco n.7 in data 27/12/2023, integrato	
	con Decreto del Sindaco n.2 in data 29/02/2024 ed in esecuzione della deliberazione	
	di Giunta Comunale n.__ del _____, domiciliato per la carica presso la sede del	
	Comune, nel seguito del presente atto denominato semplicemente <b>"Comune"</b> ,	
	dall'altra parte e congiuntamente definite <b>"le Parti"</b>	
	PREMESSO CHE	
	A) Con atto di compravendita autenticato in data _____ al n. _____ di repertorio del	
	notaio _____, registrato a Brescia il _____ al n. _____ e trascritto a	
	Brescia il _____ al n. _____, la società "AGOS S.r.l.", con sede a	

	Darfo Boario Terme, vende alla società "FEDABO HOLDING S.R.L.-SOC.	
	BENEFIT", il diritto di proprietà sulle aree di seguito identificate.	
	Nel <b>Catasto Fabbricati</b> del Comune di Darfo Boario Terme in via Valeriana,	
	Sez.Urb. ERB foglio 11, mappali:	
	– 167 sub 1, Bene comune non censibile - PT;	
	– 167 sub 2, cat. D/8, Rendita € 10.091,83 - PT;	
	– 167 sub 3, cat. A/3, Cl.1, 1,5 vani, Sup. 19 mq, Rendita € 58,57 - PT;	
	– 167 sub 4, categoria D/1, Rendita Euro 205.57 - PT;	
	e nel <b>Catasto Terreni</b> del Comune di Darfo Boario Terme, Sez. Erbanno (B)	
	foglio 1, mappali:	
	– 1429, R.D. 2,97 €, R.A. 1,82 €, Seminatoivo, cl.1, Superficie 640 mq;	
	– 2918, R.D. 0,05 € R.A. 0,03 €, Seminatoivo, cl.1, Superficie 10 mq;	
	– 2944, R.D. 0,57 € R.A. 0,31 €, Prato Arbor., cl.1, Superficie 110 mq;	
	– 9593, R.D. 5,26 € R.A. 2,89 €, Prato Arbor., cl.1, Superficie 1019 mq;	
	– 9597, R.D. 4,69 € R.A. 2,87 €, Seminatoivo, cl.1, Superficie 1010 mq;	
	– 9599, R.D. 4,86 € R.A. 2,97 €, Seminatoivo, cl.1, Superficie 1046 mq;	
	– 9796, R.D. 3,63 € R.A. 2,22 €, Seminatoivo, cl.1, Superficie 780 mq;	
	– 9800, R.D. 1,07 € R.A. 0,65 €, Seminatoivo, cl.1, Superficie 230 mq.	
	B) Con deliberazione della Giunta Comunale in data _____ n.____ è stato	
	approvato, ai sensi del- l'art. 14 della Legge regionale n. 12/2005 il Piano Attuativo	
	proposto, in data _____ con istanza Prot. n._____, dalla società	
	"FEDABO HOLDING S.R.L.-SOC. BENEFIT" per l'attuazione dell'Ambito di	
	Trasformazione Polifunzionale ATF2 area delimitata da Via Valeriana e dalla	
	strada comunale ai piedi del Monticolo, individuata al Catasto Terreni del Comune	
	di Darfo Boario Terme al foglio 1, sez. Erbanno (B) con i mappali	

	9593,9597,9599,9796,9800 e al Catasto Fabbricati, al foglio 1, sez. Erbanno (B)	
	mappale n.167 sub.1,2,3,4 in conformità a quanto previsto dal P.G.T. vigente,	
	predisposto dall'Ing. Maurizio Abondio iscritto all'Ordine degli Ingegneri della	
	Provincia di Brescia al n.2600, e dall'Ing. Baisini Sergio Elio iscritto all'Ordine degli	
	Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2261.	
	Nella citata deliberazione n.____ del _____ si dava atto che il Piano Attuativo	
	presentato è conforme al vigente P.G.T. che, in particolare, prevede la cessione di	
	aree per mq. _____ ( _____ virgola	
	_____ ), quali standard urbanistici. Con la medesima deliberazione n.____	
	del _____ è stato approvato lo schema di Convenzione Urbanistica del	
	Piano Attuativo Ambito ATF2, intervento residenziale in via Valeriana, che	
	prevede all'art.15 "Cessione delle aree di urbanizzazione e di standard;	
	C) Il soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e	
	conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi	
	derivanti dalla convenzione.	
	D) Le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di	
	mq.13.079,08 e, nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con	
	Deliberazione del Consiglio Comunale n.5 in data 6 aprile 2022 divenuta efficace	
	con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 39 in data	
	28 settembre 2022, sono classificate, "ATF2A" e "ATF2B" e sono normate	
	all'interno della scheda "Ambito di Trasformazione Polifunzionale 2" edificazione	
	subordinata a piano attuativo;	
	<b>VISTI</b>	
	A) La domanda di approvazione del Piano Attuativo, il cui progetto è stato presentato	
	al protocollo del Comune al n.____ del _____, e successivamente integrato	

	e modificato con documentazione digitale prot.n. _____ del _____ e	
	con documentazione cartacea con prot.n. _____ del _____.	
	B) La deliberazione della Giunta Comunale n.____ in data _____, esecutiva	
	ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto	
	(All.____) con la quale veniva adottato il Piano Attuativo.	
	C) L'attestazione di avvenuti pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle	
	forme di legge, in seguito ai quali sono/non sono pervenute osservazioni.	
	D) La deliberazione della Giunta Comunale n.____ in data _____, esecutiva ai	
	sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo,	
	apportando le precisazioni e le modifiche segnalate dall'ufficio tecnico e che a tale	
	fine si richiamano i documenti depositati negli atti del Comune ed allegati, quale	
	parte integrante e sostanziale, alla più volte citata deliberazione della Giunta	
	Comunale n.____ in data _____, e che risultano dall'elenco allegato al	
	presente atto (All. _____);	
	E) Che il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni	
	contenuti nella presente Convenzione;	
	F) Il D.P.R. 380/01 e s.m.i. e la L.R. 12/05 e le ulteriori normative vigenti in materia.	
	<b>SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE</b>	
	<b>ART. 1 - OBBLIGO GENERALE</b>	
	Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono,	
	precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in	
	solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con	
	appositi atti deliberativi o certificativi ovvero con le specifiche altre modalità previste	
	dal Comune.	
	<b>ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b>	

	Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione che nel seguito,	
	per brevità, viene definita semplicemente “Convenzione”.	
	1. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a	
	qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o	
	totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto	
	attuatore 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.	
	2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non	
	vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo	
	successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee	
	garanzie a sostituzione o integrazione.	
	3. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future	
	determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della	
	medesima con rinuncia espressa ad opposizioni o contenzioso nei confronti degli	
	atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa	
	<b>ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI</b>	
	1. Il piano attuativo (nel seguito per brevità denominato anche "P.A.") ha una validità	
	di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente	
	Convenzione Urbanistica e potrà essere attuato anche per stralci funzionali.	
	2. Gli interventi contemplati dal Piano Attuativo dovranno essere ultimati entro il	
	termine di cui al comma precedente. Entro lo stesso termine il Soggetto Attuatore	
	deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le domande	
	di titolo autorizzativo per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano	
	attuativo.	

	3. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di sottoscrizione	
	della presente Convenzione Urbanistica.	
	4. Tutte le opere di urbanizzazione, (definite anche "OO.UU.") come	
	successivamente descritte, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di	
	48 (quarantotto) mesi dal rilascio e/o dall'efficacia del relativo titolo abilitativo.	
	Entro tali termini il Soggetto Attuatore dovrà inoltrare istanza di collaudo e	
	l'Amministrazione provvederà a nominare un tecnico collaudatore con onere e	
	costi a carico del soggetto attuatore e comunque nel rispetto di quanto previsto	
	all'art.14. Il Comune si riserva, altresì, la facoltà di nominare il Collaudatore, già in	
	corso d'opera, e di procedere con il collaudo delle stesse anche per stralci	
	funzionali. È inoltre facoltà del Comune approvare, in alternativa al collaudo, il	
	Certificato di Regolare Esecuzione (C.R.E.) delle opere, emesso da tecnico	
	abilitato incaricato dal Soggetto Attuatore.	
	5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al	
	successivo articolo 4 dovranno essere iniziate prima o contestualmente al	
	maturare dei titoli edilizi relativi agli interventi previsti dal Piano Attuativo, almeno	
	per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere	
	di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e continuità prima della	
	costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere	
	stesse.	
	6. Le aree standard da cedere al Comune sono quelle individuate nella tavola	
	“Standard Urbanistici” all'interno della Relazione Tecnica, nonché quelle	
	occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e viabilità e	
	precisamente le porzioni di area evidenziate nell'estratto di mappa catastale che,	
	in copia fotostatica si allega al presente atto (All. ____), tutte site in Comune di	

	Darfo Boario Terme (BS) e distinte nel Catasto Terreni al foglio 1, mappali:	
	- 9593, R.D. 5,26 € R.A. 2,89 €, Prato Arborato, cl.1, Superficie 1019 mq;	
	- 9597, R.D. 4,69 € R.A. 2,87 €, Seminativo, cl.1, Superficie 1010 mq;	
	- 9599, R.D. 4,86 € R.A. 2,97 €, Seminativo, cl.1, Superficie 1046 mq;	
	- 9796, R.D. 3,63 € R.A. 2,22 €, Seminativo, cl.1, Superficie 780 mq;	
	- 9800, R.D. 1,07 € R.A. 0,65 €, Seminativo, cl.1, Superficie 230 mq;	
	7. Le aree sopra elencate saranno cedute gratuitamente in proprietà al Comune con	
	distinto atto successivo alla sottoscrizione della presente convenzione e	
	preventivo (o contestuale) al maturare dei titoli edilizi relativi agli interventi previsti	
	nella Fase 1.	
	8. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle aree oggetto della cessione di	
	cui al punto precedente potranno avere luogo a prescindere dalla contestuale	
	proprietà dell'area, anche per stralci funzionali, e saranno oggetto di consegna, in	
	data comunque successiva all'atto di cessione al Comune delle aree stesse.	
	9. La suddetta consegna, con efficacia a decorrere dalla deliberazione di	
	approvazione del collaudo delle OO.UU. stesse, ovvero dall'approvazione del	
	Certificato di Regolare Esecuzione, rappresenterà dunque – di fatto – il	
	trasferimento gratuito delle OO.UU. al patrimonio del Comune.	
	10. Le aree elencate al precedente punto 6 saranno 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 ad	
	esclusione della servitù di elettrodotto a favore di Terna a kV 66 n. 24209B1 in	
	semplice terna "Mazzunno – Darfo – Piancamuno – tra i sostegni n. 80 e n. 81 in	
	comune di Darfo Boario Terme (BS) e saranno asservite all'uso pubblico.	
	11. Sulle stesse aree il Comune manterrà le destinazioni attribuite con la presente	

		convenzione, cioè viabilità comunale, parcheggio e verde pubblico.	
		<b>ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	
	1.	L'importo delle opere di urbanizzazione (nel seguito anche OO.UU.), sia primarie,	
		sia secondarie, dell'intero comparto ammonta ad euro 428.242,02	
		(Quattrocentotottomiladuecentoquarantadue/02) così come da computo	
		metrico estimativo allegato alla più volte citata deliberazione della Giunta	
		Comunale n.____ in _____.	
	2.	Le opere di urbanizzazione primarie, come da computo metrico estimativo, sono	
		quantificate in euro 389.513,57 (Trecentoottantanovemilacinquecentotredici/57) e	
		quelle di urbanizzazione secondarie sono quantificate in euro 38.728,45	
		(Trentottomilasettecentoventotto/45).	
		Le OO.UU. saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore, a propria cura	
		e spese, e completate entro il termine di 48 (quarantotto) mesi dall'efficacia del	
		titolo abilitativo. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità	
		al progetto allegato all'istanza di approvazione del Piano Attuativo dell'Ambito di	
		Trasformazione. Viene concessa la possibilità di inoltrare la richiesta di	
		Autorizzazione Paesistica e di Permesso di Costruire nelle more di approvazione	
		definitiva del PL; il Permesso di Costruire non potrà comunque essere rilasciato	
		prima della stipula della presente convenzione urbanistica.	
	3.	Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i	
		frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di	
		urbanizzazione, sono poste a carico del Soggetto Attuatore e sono estranee alla	
		presente convenzione.	
	4.	Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle	
		opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del	



		progetto di Piano Attuativo, approvato come da delibera sopra menzionata.	
	5. Sono parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a		
	completamento della viabilità e pertanto devono essere realizzate,		
	contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale tutte le opere		
	necessarie a garantire la regola d'arte sia delle urbanizzazioni pubbliche sia dei		
	manufatti posti in fregio alle stesse su proprietà privata compresi quelli ad uso		
	pubblico.		
	6. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere		
	comunicati al Comune in sede di richiesta/deposito del titolo abilitativo per la loro		
	esecuzione.		
	7. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente		
	individuati dal Soggetto Attuatore, comunicati al Comune con le modalità previste		
	dal d.P.R. n.380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a		
	carico del Soggetto Attuatore.		
	<b>ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA</b>		
	1. Le opere relative agli allacci alla rete idrica e fognaria, dell'art.5, sono riservate		
	per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di		
	esclusiva di cui all'art.4, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il		
	collaudo delle stesse con oneri a carico del Soggetto Attuatore.		
	2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono		
	soggette ai medesimi termini previsti per le OO.UU. primaria (art.4).		
	3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1 dell'art.5, il Soggetto Attuatore		
	provvede tempestivamente, e comunque entro 90 (novanta) giorni dalla		
	sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori,		
	operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di		

	spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei	
	requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano Attuativo,	
	unitamente alle indicazioni ed alle prescrizioni tecniche necessarie per	
	l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Soggetto Attuatore	
	provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai	
	soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate	
	entro i termini prescritti dalla presente convenzione.	
	4. 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.	
	5. Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve	
	tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti	
	dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o	
	negligenza dello stesso, ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non	
	rappresentate in sede di progetto.	
	<b>ART. 6 – OPERE D'URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE</b>	
	1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e	
	spese esclusive dei Soggetto Attuatore 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 dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o	
	con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;	
	b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;	
	c) posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;	

	d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi	
	delle vigenti disposizioni regolamentari;	
	e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica	
	degli stessi;	
	f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiatura inerenti le utenze private.	
	2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite	
	contemporaneamente agli edifici e comunque prima della ultimazione di questi e	
	della richiesta di utilizzazione dei medesimi.	
	<b>ART. 7 – DIMENSIONAMENTO E CESSIONE DI AREE A STANDARD E PER</b>	
	<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	
	1. Ai sensi del vigente P.G.T., le aree a standard minime che competono al Piano	
	Attuativo e da cedersi gratuitamente al Comune per le destinazioni previste sono	
	indicate nella scheda del Piano delle Regole e individuate come “Ambito di	
	Trasformazione Polifunzionale 2” nello specifico “ATF2B”.	
	I parametri attuativi previsti per l'intero ambito sono:	
	- Indice territoriale massimo = 0,40 (Zero virgola quaranta) mq/mq;	
	- Superficie Territoriale = 12.845 (Dodicimilaottocentoquarantacinque) mq;	
	- SLP Commerciale max = 2.569 (Duemilacinquecentosessantanove) mq;	
	- SLP Attività terziarie/ufficio max=1.541 (Millecinquecentoquarantuno) mq;	
	- SLP Attività per il tempo libero max = 1.028 (Milleventotto) mq;	
	- Altezza massima edifici = 7,00 mt..	
	Il Progetto di lottizzazione è caratterizzato da una capacità edificatoria massima di	
	mq.3.776 (Tremilasettecentosettantasei), così suddivisi:	
	<b><u>FASE 1</u></b>	
	SLP Attività terziarie ufficio mq. 1.926 (SLP + 25% Art.37 comma 3 NTA)	

		SLP Attività tempo libero      mq.    90	
	SLP Totale Fase 1	<b>mq. 2.016</b>	
	<b><u>FASE 2</u></b>		
	SLP Commerciale	mq. 1.300	
	<u>SLP Attività tempo libero</u>	<u>mq.    460</u>	
	SLP Totale Fase 2	<b>mq. 1.760</b>	
	La dotazione minima di standard afferente le singole fasi è la seguente:		
	Standard minimi Fase 1 =	mq. 2.016	
	<u>Standard minimi Fase 2 =</u>	<u>mq. 2.410</u>	
	Totale	<b>mq. 4.426</b>	
	2. Il progetto di Lottizzazione prevede il reperimento e cessione di aree standard per		
	mq. 4.085 (Quattromilaottantacinque) così come identificate e quantificate nella		
	tavola “Standard Urbanistici” all’interno della Relazione Tecnica depositata negli		
	atti del Comune, ovvero la totalità dell’area individuata come area “ATF2B”.		
	Pertanto in occasione della richiesta di Permesso di Costruire di cui alla Fase 2, il		
	Soggetto Attuatore dovrà reperire o monetizzare aree a standard pari a 341 mq.,		
	ovvero la differenza tra la dotazione minima totale dell’intero Piano di		
	Lottizzazione (4.426 mq.) e quanto reperito e ceduto contestualmente alla		
	presente convenzione (4.085 mq.)		
	<b>ART. 8 – OO.UU., ONERE COMPENSATIVO SCOMPUTI E MONETIZZAZIONI</b>		
	1) L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Polifunzionale ATF2 è a titolo oneroso.		
	2) Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati sulla base della S.L.P. realizzande nelle		
	distinte Fasi 1 e 2, ai valori tabellari in vigore al maturare dei necessari titoli edilizi		
	per i quali dovranno essere prodotte idonee istanze, sono stati così determinati:		
	A. per la <b><u>FASE 1</u></b> nell’importo totale di Euro <b>110.880,00</b> di cui:		

	– Oneri primari: € 70.560,00	
	– Oneri secondari: € 40.320,00	
	B. per la <b>FASE 2</b> nell'importo totale di Euro <b>96.800,00</b> di cui:	
	– Oneri primari: € 61.600,00	
	– Oneri secondari: € 35.200,00	
	3) <b>L'onere compensativo</b> previsto dall'art.74 (Perequazione e compensazione),	
	comma 4 (onere compensativo), calcolato moltiplicando la SLP realizzata nelle	
	distinte Fasi 1 e 2 per l'importo unitario vigente pari ad Euro 25,00 al mq, è oggi	
	così determinato (anche questi da ricalcolare in base all'importo unitario in vigore	
	al maturare dei necessari titoli edilizi per i quali dovranno essere prodotte idonee	
	istanze):	
	<b>FASE 1</b> = SLP mq 2.016,00 x 25 €/mq = Euro <b>50.400,00</b> ;	
	<b>FASE 2</b> = SLP mq 1.760,00 x 25 €/mq = Euro <b>44.000,00</b> ;	
	4) Stante quanto stabilito al precedente art. 7, nell'attuazione della <b>FASE 1</b> non	
	risulta necessario ricorrere alla monetizzazione delle aree a standard in quanto la	
	somma delle superfici standard ceduta mq. 4.085 (Quattromilaottantacinque) è	
	superiore allo standard minimo richiesto dal P.G.T. vigente che risulta essere di	
	mq. 2.016 (Duemilasedici) e dalle esigenze manifestate con l'adozione e	
	l'approvazione del Piano Attuativo.	
	5) Nel caso di totale edificazione delle superfici/destinazioni di cui alla Fase 2 il totale	
	delle aree standad (Fase 1+Fase 2) ammonterebbero a 4.426,00 mq cui detrarre i	
	4.085 mq già ceduti; dunque, in quella circostanza, il soggetto Attuatore dovrà	
	reperire standard residui pari a 341 mq., ovvero ricorrere alla facoltà di	
	<b>monetizzare</b> dette aree non reperite all'interno del comparto nel rispetto di valori	
	determinati dall'Amministrazione Comunale al maturare dei necessari titoli edilizi	

	per i quali dovranno essere prodotte idonee istanze. L'importo calcolato alla data	
	di sottoscrizione della persente è pari a 341 mq x 50,00 €/mq = <b>17.050,00 Euro</b>	
	6) Il soggetto attuatore, assume a proprio totale carico l'esecuzione delle opere di	
	urbanizzazione primarie e secondarie, per l'importo complessivo di <b>Euro</b>	
	<b>428.242,02</b> così come evidenziati negli elaborati progettuali e nel computo metrico	
	estimativo del Piano Attuativo; Di tale cifra è portato in detrazione dagli OO.UU.	
	primari dovuti nella Fase 1, <b>Euro 70.560,00</b> , e nella Fase 2, <b>Euro 61.600,00</b> e gli	
	OO.UU. secondari dovuti nella Fase 1, per l'importo di <b>Euro 38.728,45</b> .	
	7) La somma degli OO.UU. non scomputati, degli oneri compensativi e delle	
	monetizzazioni, calcolati alla data odierna, ammontano dunque a:	
	– <b>FASE 1: Euro 51.991,55</b>	
	– <b>FASE 2: Euro 96.250,00</b>	
	Tali importi, eventualmente aggiornati in funzione delle tariffe in vigore al	
	momento dell'attuazione delle fasi, dovranno essere interamente versati al fine	
	dell'efficacia dei necessari titoli edilizi.	
	<b>ART. 9 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>	
	Gli interventi edilizi previsti nelle Fasi 1 e 2, oltre agli oneri concessori indicati al	
	precedente art.8, prevedono la corresponsione del contributo sul costo di	
	costruzione, secondo i valori tabellari vigenti al maturare dei necessari titoli edilizi per	
	i quali dovranno essere prodotte idonee istanze.	
	<b>ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI</b>	
	1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore, ammonta	
	ad euro 428.242,02 (Quattrocentoventottomiladuecentoquarantadue/02), come	
	risulta dal computo metrico integrante il progetto e approvato unitamente al piano	
	attuativo.	

	2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore presta	
	adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per	
	cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria assicurativa	
	n. _____ in data _____ emessa dalla	
	" _____ " con sede a ____, per euro 428.242,02 (Quattrocento-	
	ventottomiladuecentoquarantadue/02), che in copia si allega (All.____), con	
	scadenza il _____, rinnovabile tacitamente di anno in anno, fino alla	
	restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune,	
	fatto salvo quanto previsto al successivo 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 del	
	Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata	
	regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne	
	abbia accertato la regolare esecuzione, purché sia garantita la copertura	
	finanziaria necessaria per eseguire le opere residue.	
	4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando	
	essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti	
	operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 6 e tale circostanza sia	
	adeguatamente documentata.	
	5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva	
	escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944,	
	secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione	
	di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il Soggetto	
	Attuatore è obbligato in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e	

		soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa 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 o	
		il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia	
		come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che	
		cura il pubblico interesse.	
		7. La garanzia si estingue alla formale approvazione del collaudo o del C.R.E.,	
		ancorché tacito ai sensi dell'articolo 14, comma 2.	
		<b>ART. 11 - PERMESSI DI COSTRUIRE</b>	
		1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il Soggetto Attuatore può	
		presentare le idonee istanze per ottenere i necessari titoli edilizi per l'edificazione	
		in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo, ovvero	
		beneficiare del rilascio qualora già terminate l'istruttoria per l'istanza	
		preventivamente depositata come da art. 3.	
		2. Il maturare dei titoli edilizi richiesti è subordinato al pagamento del contributo di	
		concessione (OO.UU. e Costo di Costruzione) di cui al D.P.R 380/01 e s.m.i. ed	
		alla L.R. 12/05 e s.m.i., negli importi definiti nella presente convenzione, salvo	
		eventuali adeguamenti conseguenti ad eventuali variazioni indicate, con le	
		modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.	
		<b>ART. 12 - VARIANTI</b>	
		1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12 della L.R. 12/05 e s.m.i., è consentito	
		apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva	
		variante al Piano Attuativo, modificazioni planovolumetriche 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) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano Attuativo,	
	ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo	
	regolamento di attuazione;	
	c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;	
	d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti	
	all'interno del lotto unico attualmente previsto, fatta salva la non modificabilità	
	dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate	
	all'uso pubblico.	
	3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 14, le varianti non rientranti tra le ipotesi di	
	cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per	
	un nuovo Piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.	
	<b>ART. 13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA</b>	
	1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo siano richiesti e autorizzati,	
	compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con	
	destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo	

	Permesso di Costruire sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a	
	conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella	
	precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree	
	a servizi pubblici.	
	2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai	
	sensi delle normative e dei regolamenti vigenti, purché l'importo unitario non sia	
	inferiore alla eventuale monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei	
	prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della	
	monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio del Permesso di	
	Costruire.	
	3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino	
	aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del Soggetto	
	Attuatore, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in	
	termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della	
	reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della	
	diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei	
	diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività	
	rappresentata dal Comune e dal Soggetto Attuatore diversi dal richiedente il	
	Permesso di Costruire con destinazione diversa.	
	<b>ART. 14 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	
	1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il	
	Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta	
	ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del Soggetto	
	Attuatore che ne deve 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 tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta	
	ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi	
	tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo (o di regolare esecuzione),	
	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 e, se necessari, della presenza dei collaudi	
	tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 6, comma 2. In difetto il	
	Comune, previa diffida al Soggetto Attuatore, può provvedere d'ufficio alla	
	redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del	
	Soggetto Attuatore medesimo; 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 un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta	
	motivata del Soggetto Attuatore o 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.	
	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 interrato, nonché da un piano di	
	manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a	
	rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.	
	<b>ART. 15 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE</b>	
	1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già	
	cedute formalmente al Comune e asservite all'uso pubblico, resta a carico del	
	Soggetto Attuatore.	
	2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui	
	all'articolo 14, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della	
	parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.	
	3. Fino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo per	
	inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14,	
	comma 2, il Soggetto Attuatore 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 provvisoriale 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 14, comma 2, 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.	
	4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare la manutenzione ordinaria per le	
	sole opere a verde per una durata di 15 (quindici) anni a decorrere	
	dall'approvazione del collaudo di cui all'art. 14.	
	<b>ART. 16 - CONTROVERSIE</b>	

	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	
	eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione	
	nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 4, è disciplinata dal relativo	
	capitolato speciale d'appalto.	
	<b>ART. 17 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI</b>	
	1. Il progetto di piano attuativo è composto da 23 (ventitre) allegati depositati negli	
	atti del Comune.	
	2. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente	
	convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che	
	gli atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale	
	motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e	
	inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione e	
	risultano dall'elenco allegato (All ____).	
	<b>ART. 18 - SPESE</b>	
	Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e	
	dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua	
	attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle	
	aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e	
	connesso, sono a carico esclusivo dei Soggetto Attuatore.	
	<b>ART. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI</b>	
	1. Il Soggetto Attuatore e la società "FEDABO HOLDING S.R.L.-SOC. BENEFIT"	
	rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in	

[illegible]