

COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

(Provincia di Brescia)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato
« ATR15 »

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ____ del _____

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'anno duemila_____, addì _____ del mese di _____ (____/____/20____), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Notaio in _____

(oppure)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Segretario Comunale del Comune di Darfo Boario Terme, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti:

Bianchi Fabio, nato a Darfo Boario Terme (BS) il 13/05/1970, C.F. BNCFBA70E13D251S, in qualità di:

- Amministratore e socio unico della società "A.G. S.R.L.", con sede in Darfo Boario Terme (BS), Piazza Fiorini Tolmino n. 10, C.F. e P.IVA 03295450989, proprietaria dei terreni individuati al Catasto Terreni, foglio 9, sezione Darfo con i mappali 309, 310, 904, 1120, 1123, 4373, 8789, 8791, 8792, 10451, 10453 e 12799;
- Procuratore della Sig.ra **Cemmi Caterina Gabriella**, nata a Darfo B.T. (Bs) il 28/11/1955, C.F. CMMCRN55S68D251W, proprietaria del terreno individuato al Catasto Terreni, foglio 9, sezione Darfo con il mappale 12800;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**soggetto attuatore**», da una parte;

e il **Geom. Silverio Antonini**, 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 "**COMUNE DI DARFO BOARIO TERME**", 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. 6 in data 24/12/2025 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 "**Comune**";

Le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue.

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 " _____", con sede a Darfo Boario Terme, vende alla società " A.G. S.R.L.", il diritto di proprietà sulle aree di seguito identificate.

Nel **Catasto Terreni** del Comune di Darfo Boario Terme in Via Prati Cantù, Sez. DAR foglio 9, mappali:

- _____, R.D. €, Seminativo, cl. 1, Superficie _____ mq.;
- _____, R.D. €, Seminativo, cl. 1, Superficie _____ mq.;
- _____, R.D. €, Seminativo, cl. 1, Superficie _____ mq.;
- _____, R.D. €, Seminativo, cl. 1, Superficie _____ mq.;
- _____, R.D. €, Seminativo, cl. 1, Superficie _____ mq.;
- _____, R.D. €, Seminativo, cl. 1, Superficie _____ mq.;
- _____, R.D. €, Seminativo, cl. 1, Superficie _____ mq.;
- _____, R.D. €, Seminativo, cl. 1, Superficie _____ mq.;
- _____, R.D. €, Seminativo, cl. 1, Superficie _____ mq.;
- _____, R.D. €, Seminativo, cl. 1, Superficie _____ mq.;
- _____, R.D. €, Seminativo, cl. 1, Superficie _____ mq.;
- _____, R.D. €, Seminativo, cl. 1, Superficie _____ mq.;

- B) Con deliberazione della Giunta Comunale in data _____ n. ____ è stato approvato, ai sensi dell'art. 14 della Legge regionale n. 12/2005 il Piano Attuativo proposto, in data _____ con istanza Prot. n. _____, alla società "A.G. S.R.L." per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Residenziale ATR15

area delimitata da _____, individuata al Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme al foglio 9, Sez. Darfo (A) con i mappali _____ in conformità a quanto previsto dal P.G.T. vigente.

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 ATR15, intervento residenziale in Via Prati Cantù, che prevede all'art. 18 "Cessione gratuita di aree al Comune";

- 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 25.989,25 e nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 in data 14/10/2011, e successive varianti approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 in data 26/11/2015, n. 22 in data 26/04/2017 e n. 5 in data 06/04/2022 ai sensi degli articoli 2 e 3 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, sono classificate come segue: zona omogenea «ATR - Ambiti di trasformazione residenziale 15» per una superficie di mq 25.989,25.
- E) 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- F) 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.
- G) La presente convenzione ed il progetto di sviluppo dell'ambito ATR15 recepiscono i contenuti dell'accordo endoprocedimentale (e ne fungono da parte integrante) sottoscritto tra il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale di Darfo B. T..
Tale accordo è volto al perfezionamento della sentenza n° 226/06 del 22/02/2006 pronunciata dalla Corte di Appello di Brescia (Prima Sezione Civile, sentenza successivamente rettificata con pronuncia del 24/01/2007) e della sentenza n° 2329/07 del 31/5/2007 pronunciata dal Tribunale Civile di Brescia per la risoluzione di un contenzioso civile;

VISTI

- A) La domanda di approvazione del Piano Attuativo, il cui progetto è stato presentato al protocollo del Comune al n. 3289 del 02/02/2026, e successivamente integrato e modificato con documentazione digitale 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 avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito alla quale non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito alla quale sono pervenute n. ____ osservazioni;
- D) La deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
(oppure, in presenza di osservazioni)
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di lottizzazione;
- 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;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Con il presente atto, il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune a dare attuazione al Piano di Lottizzazione ATR15, mediante la realizzazione degli interventi edilizi previsti e delle opere di urbanizzazione connesse, nonché mediante la cessione gratuita delle aree destinate a uso pubblico, secondo le modalità e nei termini stabiliti nella presente convenzione e negli elaborati progettuali approvati.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio esclusivo carico tutti gli oneri economici, tecnici e amministrativi necessari per l'attuazione del Piano, impegnandosi a realizzare integralmente le opere di urbanizzazione previste, a garantire la loro funzionalità e a trasferirle al Comune secondo quanto stabilito. Tali obblighi hanno natura reale e si intendono automaticamente trasferiti agli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, senza necessità di ulteriori atti di assenso da parte del Comune.

ART. 3 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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 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 assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa convenzione.

ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione al soggetto attuatore dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, da intendersi quale momento di esecutività della relativa deliberazione, indipendentemente dalla data di stipula della presente Convenzione.
2. Le opere di urbanizzazione (di seguito "OO.UU.") relative alla prima fase, come individuate negli elaborati progettuali, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 48 (quarantotto) mesi dalla data di rilascio o di efficacia del relativo titolo abilitativo. Le opere relative alla seconda fase dovranno essere completate entro il termine di validità della presente Convenzione. Entro i suddetti termini, il Soggetto Attuatore è tenuto a presentare formale istanza di collaudo; l'Amministrazione comunale provvederà alla nomina del tecnico collaudatore, con oneri e spese integralmente a carico del Soggetto Attuatore, secondo quanto previsto dall'articolo 18 della presente Convenzione. Resta salva la facoltà del Comune di procedere alla nomina del collaudatore anche in corso d'opera, nonché di disporre il collaudo per stralci funzionali.

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e continuità, in modo tale da garantirne il completamento anteriormente o, comunque, contestualmente alla realizzazione degli edifici cui esse risultano funzionalmente asservite.
4. Entro il termine di dieci anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, i lottizzanti dovranno aver ottenuto i titoli abilitativi edilizi ovvero presentato le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) necessarie per la completa attuazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione. Decorso il suddetto termine di validità, gli eventuali interventi edilizi non ancora realizzati saranno disciplinati dagli strumenti urbanistici generali vigenti al momento (PGT o altri strumenti di pianificazione comunale), ferma restando l'applicazione degli indici urbanistici e delle previsioni contenute nel Piano Attuativo oggetto della presente Convenzione, ove compatibili.
5. Le Parti convengono espressamente che gli oneri di urbanizzazione primaria e l'onere compensativo relativi agli interventi previsti dal Piano Attuativo si intendono integralmente assolti mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente Convenzione, anche con riferimento ai lotti non ancora edificati alla data di scadenza della stessa, a condizione che le opere risultino ultimate e positivamente collaudate ovvero comunque formalmente accettate dall'Amministrazione comunale. Conseguentemente, ai fini del rilascio dei titoli edilizi relativi a interventi conformi al Piano Attuativo, anche qualora richiesti successivamente alla scadenza della Convenzione, non sarà dovuto alcun ulteriore contributo a titolo di oneri di urbanizzazione primaria né di contributo compensativo, fatti salvi esclusivamente eventuali maggiori oneri derivanti da incrementi del carico urbanistico ovvero da varianti rispetto alle previsioni originarie.

ART. 5 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere pienamente coerente con il progetto definitivo allegato al piano di lottizzazione, comprensivo delle osservazioni accolte, degli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva e di quanto concordato tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.
2. Il progetto esecutivo deve essere presentato per le prescritte approvazioni entro il termine di dodici (12) mesi dalla stipula della presente convenzione. Il progetto deve essere consegnato al Comune sia in formato cartaceo sia in formato digitale, su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
3. La redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è affidata a tecnici abilitati individuati dal soggetto attuatore, a sua cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma precedente, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune potrà, previa diffida notificata al soggetto attuatore, procedere alla redazione d'ufficio del progetto mediante affidamento a tecnici abilitati, a spese del soggetto attuatore.
4. Sono escluse dalla presente disciplina le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali, nonché dei titolari di diritti speciali o esclusivi previsti dalla legge, regolamento o da concessione/amministrazione ai sensi del D.Lgs.n.36/2023.
 - Tali opere potranno essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva, fermo restando che gli oneri rimangono a completo carico del soggetto attuatore.
 - Esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8.
 - Il progetto esecutivo di cui al comma 1 dovrà comunque tener conto di tali opere in termini di localizzazione, interferenze e interazioni con le altre opere di urbanizzazione, nonché dei relativi costi preventivati.
5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo dovrà essere integrato, a cura del direttore dei lavori, con gli elaborati «as built» che rappresentino con precisione quanto effettivamente realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, e con un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 43 e 116 del D.Lgs.n.36/2023 e dell'articolo 38 del

D.P.R. 207/2010. Tali elaborati dovranno essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità indicate al comma 2, secondo periodo.

6. Le spese tecniche per la redazione del piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti e per le altre spese accessorie ad esse assimilabili, non sono comprese nella presente convenzione e sono a completo carico del soggetto attuatore.

ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, in conformità al progetto esecutivo di cui all'art. 5, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria nonché dell'onere compensativo di cui all'art. 74 delle N.T.A., relativi agli interventi edilizi di futura realizzazione all'interno del comparto.
2. Restano escluse dal novero delle opere di cui al comma 1 quelle realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di soggetti terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche operanti nei settori speciali, nonché di soggetti titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in forza di concessione o altro provvedimento amministrativo, ai sensi del Titolo V del D.Lgs.n.36/2023.
 - l'esecuzione e la direzione dei lavori restano in capo ai soggetti competenti in via esclusiva;
 - i relativi oneri economici rimangono integralmente a carico del Soggetto Attuatore;
 - le opere medesime sono individuate e disciplinate al successivo art. 8;
 - il progetto esecutivo dovrà comunque tenerne conto sotto il profilo della localizzazione, delle eventuali interferenze e interazioni con le altre opere di urbanizzazione, nonché dei relativi costi preventivati.
3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere di cui al comma 1.
4. I soggetti esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento al D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove applicabile, all'art. 108 del D.P.R. n. 380/2001.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E AREE A STANDARD

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a standard, come individuate negli elaborati del Piano Attuativo e da definirsi puntualmente nel progetto esecutivo di cui all'art. 5.

Tali opere comprendono, in via esemplificativa e non esaustiva:

- A.1. strade principali e secondarie del comparto se presenti;
- A.2. marciapiedi;
- A.3. pista ciclabile;
- B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
- C.1. fognature per acque nere compreso allaccio alle reti di fognatura pubblica esistenti;
- C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali con recapito finale in pozzi perdenti;
- D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
- D.2. almeno n. 5 idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
- E.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica, (solo passacavi, pozzetti e cabina);
- E.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce a led, l'alimentazione a carico dell'ente;
- E.3. una cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità secondo le indicazioni di ENEL (approssimativamente 400 KW);
- E.4. allacciamento cabina di trasformazione elettrica (solo passacavi interni all'ATR 15);
- E.5. allacciamento della rete di pubblica illuminazione (a carico dell'ente gestore dell'impianto);
- F.1. rete telefonica fissa (solo passacavi e pozzetti);
- F.2. pozzetti e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- G. spazi a verde alberati.

2. La potenzialità minima dei servizi, per l'intero Piano di lottizzazione, è la seguente:
 - a) di 380 KW per l'energia elettrica;
 - b) di n. 54 utenze per la rete telefonica fissa;
 - c) di n. 54 utenze servite per la rete trasmissione dati;
 - d) di n. 128 abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato;
 3. Le potenzialità di cui al comma 2 devono essere distribuite in modo razionale all'interno del comparto. La ripartizione tra le singole unità immobiliari è rimessa alla esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restando il Comune esonerato da qualsiasi responsabilità o competenza in merito.
Eventuali future richieste di maggiori potenze o capacità rispetto a quanto sopra previsto restano integralmente a carico dei soggetti interessati e non costituiscono obbligazione del Comune.
 4. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate nel rispetto della normativa tecnica vigente e, in particolare:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
 - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
 - c) 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 agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.
 5. Il soggetto attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, connesse alle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo e le opere di urbanizzazione supplementari di cui all'articolo 8:
 - a) predisposizione, per ciascun lotto, degli allacciamenti ai servizi tecnologici, dimensionati in relazione alla volumetria assegnata e conformi ai regolamenti comunali e alle convenzioni di gestione dei servizi pubblici, con idonea predisposizione per i contatori;
 - b) realizzazione della segnaletica stradale, sia verticale che orizzontale, nonché, ove necessario, luminosa;
 - c) realizzazione di un allacciamento autonomo, con punto di consegna, per la pubblica illuminazione, tale da consentire l'erogazione del servizio anche da parte di soggetti diversi;
 - d) realizzazione dell'innesto della nuova strada principale di comparto su Via Scura, a monte del canale idroelettrico;
 - e) realizzazione dell'innesto della nuova strada principale di comparto su Via Fucine, fermo restando che la disponibilità delle aree esterne all'ATR 15 resta a carico del Comune.
 6. Costituisce parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria, a completamento della viabilità, la realizzazione contestuale al cassonetto stradale di un muretto di delimitazione, da eseguirsi in calcestruzzo armato o pietrame.
Tale manufatto deve:
 - essere interamente ubicato su proprietà privata, all'esterno delle aree da cedere al Comune o da destinare all'uso pubblico;
 - avere dimensioni adeguate e comunque larghezza non inferiore a cm 20 e altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita o della sistemazione finale delle aree pubbliche o di uso pubblico;
 - essere realizzato lungo tutti i confini con spazi pubblici o di uso pubblico.
- Il muretto resta di proprietà dei lottizzanti e potrà essere sopraelevato per la realizzazione di recinzioni o sistemazioni del terreno, nel rispetto della normativa vigente.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SUPPLEMENTARI

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla riconnessione delle reti tecnologiche esistenti, afferenti ai lotti e ai fabbricati contermini al comparto.
Resta in capo al Comune l'acquisizione delle eventuali autorizzazioni necessarie per la posa delle condotte e delle infrastrutture nelle aree esterne al comparto.
2. Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione o il potenziamento delle dorsali e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione) delle infrastrutture a rete. Nella definizione di infrastrutture a rete sono compresi anche i raccordi stradali di qualunque genere.
Resta in capo al Comune il reperimento e la messa a disposizione delle aree esterne al comparto necessarie alla realizzazione delle suddette opere.
3. Il Comune e/o le proprietà contermini possono concorrere, in tutto o in parte, alla realizzazione o al potenziamento delle opere di cui al comma 2 esclusivamente qualora tali interventi comportino un beneficio diretto e immediato per insediamenti esistenti.
Tale condizione deve essere adeguatamente dimostrata sotto il profilo tecnico ed economico e non costituisce in alcun modo obbligazione per il Comune.
L'eventuale partecipazione del Comune o delle proprietà contermini non potrà in ogni caso eccedere la quota proporzionale al beneficio conseguito e sarà subordinata a una valutazione di interesse pubblico da parte dell'Amministrazione.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti D.1, E.4 ed E.5 dell'art. 7 possono essere riservate, per disposizione normativa o convenzionale, ai soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'art. 6, comma 2.
Tali soggetti provvedono alla progettazione esecutiva, nonché all'esecuzione e al collaudo tecnico-funzionale delle relative opere.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo delle opere di cui al presente articolo sono soggetti ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Con riferimento alle opere di cui ai punti D.1, E.4 ed E.5 dell'art. 7, il Soggetto Attuatore provvede tempestivamente a richiedere ai soggetti gestori operanti in regime di esclusiva la conferma o l'eventuale aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali dell'intero comparto.
I medesimi soggetti forniscono altresì le indicazioni e le prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere di predisposizione.
Il Soggetto Attuatore provvede al pagamento degli importi richiesti secondo le modalità e i tempi stabiliti dai gestori, garantendo in ogni caso il rispetto dei termini di realizzazione previsti dalla presente convenzione.
4. Qualora, alla data di stipula della presente convenzione, gli oneri di cui ai commi precedenti risultino già corrisposti, in tutto o in parte, per uno o più servizi a rete gestiti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'art. 12 sono ridotte in misura corrispondente.
5. Qualora l'intervento dei soggetti operanti in regime di esclusiva richieda l'esecuzione preventiva o contestuale di opere murarie, lavori accessori o altri adempimenti, questi sono eseguiti dal Soggetto Attuatore secondo le medesime modalità previste per le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore eventuali maggiori oneri derivanti da aggiornamenti o integrazioni dei preventivi, qualora imputabili a ritardi, inadempimenti o negligenze dello stesso, ovvero a sopravvenute esigenze non previste o non adeguatamente rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Sono estranee al regime convenzionale e, pertanto, restano a totale ed esclusiva cura e spese del Soggetto Attuatore, indipendentemente dagli obblighi derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade private o a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previste per la cessione al Comune né per l'asservimento all'uso pubblico secondo il progetto esecutivo o il planivolumetrico. Tali infrastrutture potranno essere dotate di sistemi di chiusura (cancelli o barriere) prima dell'immissione sulla viabilità pubblica o di uso pubblico. La strada individuata come "strada privata" negli elaborati grafici potrà

essere realizzata dai lottizzanti e potrà essere oggetto di eventuale cessione al Comune esclusivamente previo accordo tra le parti, subordinato sia alla volontà dei lottizzanti sia alla valutazione e accettazione del Comune, a condizione che l'opera risulti conforme al progetto allegato alla presente convenzione e alle eventuali prescrizioni dell'Amministrazione.

- b) percorsi ciclabili e pedonali interni ai singoli lotti o comunque non destinati all'uso pubblico;
 - c) posti auto interni ai lotti, ancorché prescritti dalla normativa vigente;
 - d) sistemazioni a verde privato all'interno dei singoli lotti, anche se obbligatorie ai sensi delle disposizioni vigenti;
 - e) impianti di illuminazione degli accessi, nonché sistemi di protezione e automazione, sia elettronici che meccanici;
 - f) allacciamenti alle reti di servizio, installazione dei contatori e ogni altra apparecchiatura relativa alle utenze private;
 - g) adeguamenti tecnologici delle utenze esistenti a servizio di edifici confinanti con il Piano Attuativo.
2. Le opere di cui al comma 1, pur essendo estranee al regime convenzionale, devono essere realizzate contestualmente agli interventi edilizi e, in ogni caso, prima dell'ultimazione degli stessi e della presentazione della richiesta di agibilità.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Ai sensi della scheda d'ambito del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio le aree a standard che competono all'ambito di trasformazione, sono così quantificate:

| | | proprietà originaria 1 | proprietà originaria 2 | | | |
|---|-------|---------------------------|---------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|
| | | P.G.T. | P.G.T. | parziale | aggiuntivo* propr.origin.2 | totale |
| I.t. | mq/mq | 0,15 | 0,15 | | + 0,15 | |
| S.l.p. insediabile | mq | 1.400,29 | 2.498,10 | 3.898,39 | 2.498,10 | 6.396,49 |
| Volume virtuale insediabile (S.l.p. x 3 m) | mc | 4.200,87 | 7.494,30 | 11.695,17 | 7.494,30 | 19.189,47 |
| Abitanti insediabili (150 mc/ab) | ab | 28 | 50 | 78 | 50 | 128 |
| Superficie standards (30 mq/ab) | mq | 840,00 | 1.500,00 | 2.340,00 | 1.500,00 | 3.840,00 |
| Superficie standards minima (18 mq/ab) | mq | 504,00 | 900,00 | 1.404,00 | 900,00 | 2.304,00 |
| Superficie parcheggi minima (3 mq/ab) | mq | 84,00 | 150,00 | 234,00 | 150,00 | 384,00 |
| Superficie verde minima (15 mq/ab) | mq | 420,00 | 750,00 | 1.170,00 | 750,00 | 1.920,00 |
| Superficie standards monetizzabile (servizi + istruz.) | mq | 336,00 | 600,00 | 936,00 | 600,00 | 1.536,00 |

* Cfr Accordo Endoprocedimentale

2. In attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio e in coerenza con i contenuti dell'ambito di trasformazione approvato, all'interno del comparto sono reperite direttamente aree a standard, ai sensi del comma 1, per una superficie complessiva netta pari a mq 3.845,65, così articolata:
- mq 808,85 destinati a parcheggi pubblici;
 - mq 2.338,75 destinati a verde pubblico;
 - mq 698,05 destinati a pista ciclabile.
3. Sono inoltre realizzate e cedute al Comune, quali opere di urbanizzazione primaria, le seguenti ulteriori superfici:
- strade di comparto per mq 3.306,75;
 - marciapiedi per mq 470,65;
 - area destinata all'installazione di una cabina di trasformazione o derivazione elettrica per mq 48,75.

Le superfici di cui al presente comma non sono computate ai fini del dimensionamento delle aree a standard.

ART. 12 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, COMPENSATIVO E MONETIZZAZIONI

1. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Residenziale ATR15 è a titolo oneroso.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria oggetto di scomputo sono determinati sulla base della S.L.P. complessiva del comparto, secondo i valori tabellari vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi necessari, per i quali dovranno essere prodotte le relative istanze. L'importo complessivo attuale ammonta a € 95.947,35.
3. L'onere compensativo previsto dall'art. 74 delle N.T.A. (perequazione e compensazione), comma 4, anch'esso soggetto a scomputo, è calcolato moltiplicando la S.L.P. attribuita all'intero comparto per l'importo unitario vigente pari a € 25,00/mq. L'importo attuale ammonta a € 159.912,25 e dovrà essere aggiornato secondo l'importo unitario vigente al momento del rilascio dei titoli edilizi necessari.
4. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e in coerenza con quanto previsto dall'art. 11 della presente convenzione, le aree a standard di competenza dell'ambito di trasformazione sono integralmente reperite all'interno del comparto per una superficie complessiva pari a mq 3.845,65.
Tale superficie risulta superiore alla dotazione minima prevista dallo strumento urbanistico generale, pari a mq 3.840,00; conseguentemente, non si dà luogo ad alcuna monetizzazione né ad altre forme di congruaggio.
5. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, per un importo complessivo pari a € 1.369.983,44 (unmilionetrecentosessantannovecentoottantatré euro e quarantaquattro centesimi), così come evidenziato negli elaborati progettuali e nel quadro economico del Piano Attuativo.

ART. 13 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli interventi edilizi previsti nell'intero comparto, oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e all'onere compensativo di cui all'art. 12, oggetto di scomputo, comportano l'obbligo, a carico dei singoli lottizzanti, di corrispondere il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati secondo i valori tabellari vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi necessari, per i quali dovranno essere prodotte le relative istanze.

ART. 14 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Il soggetto attuatore si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano di lottizzazione.
2. L'intervento urbanistico interesserà anche l'intera superficie del mappale n. 8787, di proprietà "Fraterna Cemmi", che, pur non concorrendo alla determinazione della superficie territoriale del comparto, sarà oggetto di sistemazione viabilistica e di collegamento alle reti tecnologiche e ai sottoservizi. Tale area sarà ceduta gratuitamente al Comune, in coerenza con la destinazione urbanistica prevista, in quanto parte integrante del sistema viario del comparto. Tutti gli oneri e le spese connessi alla realizzazione delle opere e alla cessione dell'area restano integralmente a carico del Soggetto Attuatore.
3. In conformità a quanto stabilito nell'accordo approvato in bozza con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 13/03/2017, successivamente sottoscritto in data 30/07/2017 e registrato a Breno in data 31/05/2017 al n. 78, qualora i lotti non riconducibili alla ex proprietà "Fraterna Cemmi" (individuati nella tabella di cui all'articolo 11 come "Proprietà originaria 1") vengano edificati mediante utilizzo della capacità edificatoria non impiegata ai sensi dell'articolo 11, comma 1, il Soggetto Attuatore è tenuto a corrispondere al Comune l'importo unitario previsto dal medesimo accordo, secondo le modalità ivi stabilite.
4. È espressamente consentito il trasferimento della capacità edificatoria residua originariamente attribuita ai lotti riconducibili alla ex proprietà "Fraterna Cemmi" a favore dei lotti non appartenenti alla medesima proprietà,

nel rispetto della capacità edificatoria complessiva del comparto e delle disposizioni del Piano Attuativo.

5. L'Amministrazione Comunale si impegna a garantire che eventuali sorgenti di inquinamento acustico esterne al perimetro del Piano Attuativo non determinino il superamento dei limiti previsti dalla vigente classificazione acustica comunale per le aree interessate. Qualora tale condizione non risulti conseguibile, il Comune si impegna a valutare e, se del caso, ad adottare tempestivamente le necessarie modifiche alla zonizzazione acustica comunale, al fine di rendere i limiti vigenti compatibili con la situazione acustica esistente, derivante da sorgenti esterne al comparto.

ART. 15 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo complessivo previsto per l'esecuzione delle opere a cura e spese del Soggetto Attuatore, comprensivo dei relativi oneri accessori, ammonta a € 1.369.983,44 (unmilionetrecentosessantanovecentoottantatré/44), come indicato nel quadro economico approvato unitamente al Piano Attuativo.
2. Considerato che il Piano di Lottizzazione può essere realizzato in due stralci, il Soggetto Attuatore fornisce, a garanzia degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, una polizza fideiussoria n. _____ in data _____, emessa da _____, per un importo non inferiore al 50% dell'importo di cui al comma precedente, pari a € 684.991,72 (seicentottantaquattromilanovecentonovantuno/72), con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di analoga lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7. Al completamento e collaudo delle opere relative al primo stralcio, il Soggetto Attuatore potrà richiedere lo svincolo della garanzia prestata, a condizione che, prima dell'inizio dei lavori del secondo stralcio, venga costituita una nuova garanzia fideiussoria per il restante 50% dell'importo complessivo.
3. La garanzia non potrà essere svincolata prima del collaudo tecnico favorevole di tutte le opere di urbanizzazione e della verifica della regolare esecuzione di tutti gli altri obblighi connessi. Tuttavia, su richiesta del Soggetto Attuatore, la garanzia potrà essere ridotta durante l'esecuzione dei lavori qualora una parte funzionalmente autonoma delle opere risulti completata e verificata dal Comune, anche mediante collaudo parziale.
4. La garanzia potrà ulteriormente essere ridotta se il Soggetto Attuatore avrà adempiuto a uno o più obblighi nei confronti di soggetti operanti in regime di esclusiva, ai sensi dell'art. 9, previa esibizione di documentazione di spesa regolarmente quietanzata.
5. La polizza è prestata con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e in deroga all'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido con il fideiussore e la garanzia è escutibile a semplice richiesta del Comune, senza necessità di diffida o messa in mora, rilevando unicamente l'inadempimento.
6. Pur essendo commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, le garanzie coprono tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, diretto o indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese:
 - eventuali mancate o insufficienti cessioni di aree;
 - inadempimenti che possano arrecare danno al Comune, sia quale ente territoriale, sia come soggetto privato o autorità pubblica;
 - danni derivanti dal periodo di manutenzione e conservazione delle opere a cura del soggetto attuatore (art. 20, comma 1);
 - sanzioni amministrative, pecuniarie o ripristinatorie/demolitorie, irrogate dal Comune in applicazione della convenzione, divenute definitive e inoppugnabili.
7. La garanzia si estingue completamente al collaudo favorevole delle opere, anche tacito, ai sensi dell'art. 18, comma 2.
8. In caso di significative varianti in diminuzione rispetto alle opere previste nei progetti allegati, l'importo di cui al comma 1 dovrà essere documentato prima del collaudo. Se il costo effettivamente documentato risulterà

inferiore a quello preventivato, tale costo documentato costituirà riferimento per la verifica finale. Eventuali maggiori oneri di urbanizzazione primaria o compensativa relativi a edificazioni già autorizzate o assentite, se superiori al costo documentato, dovranno essere corrisposti a congruaglio entro la data del collaudo.

ART. 16 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. A seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione, i lottizzanti possono presentare istanza per il rilascio dei permessi di costruire o per la presentazione di Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), in conformità con gli strumenti urbanistici vigenti e con il piano di lottizzazione, con particolare riferimento alle relative norme di attuazione.
2. L'efficacia dei permessi di costruire, delle SCIA o di qualsiasi altro titolo abilitativo equivalente è subordinata al versamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché dagli articoli 43, 44 e 48 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, secondo le modalità e nella misura vigenti alla data di rilascio del titolo edilizio o di presentazione della SCIA, ovvero di altro titolo equipollente.
3. Come previsto all'art. 4, comma 5, della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione primaria e l'onere compensativo relativi agli interventi previsti dal Piano Attuativo si considerano integralmente assolti, con riserva di eventuale congruaglio, mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione. Ciò vale anche con riferimento ai lotti non ancora edificati alla data di scadenza della convenzione, a condizione che le opere risultino ultimate e positivamente collaudate o comunque formalmente accettate dall'Amministrazione comunale.

ART. 17 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in fase di attuazione del Piano di Lottizzazione sono ammesse, senza necessità di preventiva approvazione di variante urbanistica, modifiche planivolumetriche che non alterino l'impostazione tipologica e morfologica degli interventi prevista dagli elaborati del Piano e dalle relative norme di attuazione, non incidano sul dimensionamento complessivo degli insediamenti e non comportino riduzione delle superfici destinate a servizi pubblici, a uso pubblico o soggette a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non costituiscono varianti urbanistiche e sono pertanto sempre consentite, purché conformi alle disposizioni del Piano Attuativo, al Regolamento Edilizio e alla normativa vigente, le seguenti modifiche:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi anche con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) la realizzazione di edifici in aderenza tra lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento degli accessi carrabili e pedonali, nel rispetto della normativa vigente in materia di circolazione stradale;
 - d) la realizzazione di percorsi interni ai lotti, di natura privata;
 - e) la modifica dell'assetto dei lotti, mediante accorpamenti, frazionamenti o diversa individuazione delle linee di confine, anche con variazione del numero degli stessi, fermo restando il rispetto delle superfici destinate a uso pubblico;
 - f) il trasferimento della S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento) all'interno del comparto, anche in misura totale, senza necessità di preventiva approvazione di variante, purché sia garantito il rispetto della capacità edificatoria complessiva. I trasferimenti di S.L.P. tra lotti appartenenti alla medesima proprietà possono avvenire senza stipula di atto notarile, mediante dimostrazione, in sede di richiesta del titolo abilitativo, della consistenza complessiva della S.L.P. utilizzata e residua riferita ai lotti interessati;

- g) i cambi di destinazione d'uso conformi alle norme previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della relativa istanza;
 - h) la modifica/spostamento delle aree a standard ed a servizio pubblico, purché tale variazione non incida con la dotazione complessiva ed il dimensionamento generale del P.A.
3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa, per i 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 le zone "residenziali di completamento" previste nel vigente P.G.T..
 4. Le modifiche e varianti di cui al presente articolo non comportano, né direttamente né indirettamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione, salvo che ciò derivi da ritardi o inadempimenti imputabili al Comune.
 5. Alla scadenza del termine di validità della convenzione, fissato in anni 10, i proprietari dei lotti non ancora edificati potranno edificare nel rispetto di tutti i parametri e obblighi previsti dal Piano Attuativo e dalla presente convenzione, fino ad eventuale modifica introdotta da successivi strumenti urbanistici;

ART. 18 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni ulteriore adempimento previsto, il soggetto attuatore è tenuto a presentare al Comune apposita dichiarazione di avvenuta ultimazione.
Il collaudo delle opere è effettuato dal Comune, anche in corso d'opera, direttamente o tramite tecnici esterni incaricati. I relativi oneri sono a carico del soggetto attuatore, che è tenuto ad anticiparne l'importo, su semplice richiesta del Comune, entro trenta giorni dalla medesima, nella misura determinata secondo le vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso di accertata non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla presentazione della dichiarazione di ultimazione delle opere, ovvero, non approvi il certificato di collaudo entro i successivi tre mesi dalla sua emissione, il collaudo si intende favorevolmente espresso, salvo che entro i medesimi termini 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 5, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2. In caso di carenza o incompletezza, il Comune, previa diffida al soggetto attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione o acquisizione della documentazione mancante, anche mediante incarico a tecnici esterni, con oneri integralmente a carico del soggetto attuatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Il collaudo può essere effettuato anche parzialmente, con riferimento a un insieme unitario di opere di urbanizzazione o a un sub-comparto (stralcio) funzionalmente autonomo, su richiesta motivata del soggetto attuatore o 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 disposto su iniziativa del Comune per proprie esigenze, i relativi maggiori oneri restano a carico del Comune stesso. Ai collaudi parziali si applicano altresì le disposizioni in materia di collaudo tacito di cui al comma 2.

ART. 19 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, nonché quelle per attrezzature e servizi pubblici, unitamente alle relative opere previste dalla presente convenzione, sono cedute gratuitamente al Comune a seguito dell'avvenuto collaudo, anche parziale e per stralci funzionalmente autonomi. Restano a carico del soggetto attuatore tutti gli oneri relativi ai frazionamenti catastali delle aree oggetto di cessione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nelle planimetrie allegate alla presente convenzione, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

È ammessa la possibilità di apportare variazioni localizzative o modesti spostamenti delle stesse, purché nel rispetto delle quantità complessive di superficie previste in cessione, senza che ciò comporti modifica della presente convenzione.

3. Le aree sono cedute al Comune libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da ipoteche, servitù passive – apparenti e non apparenti – usufrutti, usi, oneri, vincoli e gravami di qualsiasi natura.
4. La cessione è effettuata senza riserve. Il Comune acquisisce la piena proprietà e disponibilità delle aree, con facoltà di modificarne la destinazione e l'assetto proprietario nell'ambito dei propri poteri di pianificazione e gestione del patrimonio, senza che il soggetto attuatore possa avanzare pretese, diritti o indennizzi di alcun genere.
5. Il soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere qualora, in sede di collaudo, emergano errori o imprecisioni derivanti dall'attuazione del piano.
A tal fine, lo stesso assume ogni onere relativo a frazionamenti, eventuali rettifiche catastali e stipula degli atti notarili necessari.
6. Qualora, in sede di collaudo, sia accertato che le aree cedute o da cedere risultino inferiori rispetto a quelle previste dalla presente convenzione, il soggetto attuatore è tenuto a provvedere al reperimento delle superfici mancanti ovvero alla loro monetizzazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dalla presente convenzione.
7. Con la sottoscrizione della presente convenzione, il soggetto attuatore conferisce procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla stipula, affinché provveda, anche in suo nome e per suo conto, alla sottoscrizione degli atti necessari all'identificazione catastale delle aree, successivamente all'approvazione dei relativi frazionamenti.

ART. 20 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione, ancorché già formalmente cedute al Comune, restano a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo finale.
In caso di mancato collaudo per inerzia del Comune, tali obblighi permangono fino alla scadenza dei termini previsti dall'articolo 18, comma 2.
2. Nel caso in cui sia disposto ed effettuato un collaudo parziale su richiesta del Comune ai sensi dell'articolo 18, comma 4, gli obblighi di manutenzione e conservazione relativi alle opere e alle aree oggetto di collaudo sono trasferiti al Comune dalla data di approvazione del relativo collaudo.
3. Restano in ogni caso a carico del soggetto attuatore gli interventi di riparazione, ripristino, sostituzione e manutenzione delle opere di urbanizzazione danneggiate o manomesse, anche parzialmente, per fatto proprio o dei propri aventi causa a qualsiasi titolo, ivi inclusi i danni derivanti dall'esecuzione dei lavori edilizi sugli edifici autorizzati.
Tali interventi devono essere eseguiti tempestivamente. Resta ferma la facoltà del Comune, a tutela dei propri interessi patrimoniali, di avvalersi anche delle garanzie di cui all'articolo 15.
4. Fino all'approvazione del collaudo finale, ovvero fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 18, comma 2, in caso di inerzia del Comune, il soggetto attuatore è tenuto a garantire il corretto utilizzo e la sicurezza delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa alla gestione della viabilità e delle opere connesse, alla predisposizione e manutenzione della segnaletica, all'adozione di tutte le misure provvisorie e di prevenzione necessarie a evitare incidenti e infortuni, nonché all'eventuale regolamentazione della circolazione privata. Nel medesimo periodo, ogni responsabilità civile e patrimoniale connessa all'uso delle opere, inclusa la circolazione, resta integralmente in capo al soggetto attuatore, anche qualora le aree e le opere siano già state trasferite al Comune.

5. In deroga a quanto previsto ai commi precedenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico, con esclusione delle superfici destinate alla viabilità, parcheggi, marciapiedi e percorsi ciclabili, resta permanentemente a carico dei proprietari/lottizzanti e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche successivamente alla cessione delle aree al Comune e all'approvazione del collaudo.
Tale obbligo ha carattere perpetuo e dovrà essere garantito con modalità unitarie e coordinate tra tutti i proprietari/lottizzanti.
6. Il Comune, in caso di inadempimento, previa diffida, potrà provvedere direttamente all'esecuzione degli interventi necessari, con addebito integrale dei costi ai soggetti obbligati, anche mediante attivazione delle procedure di riscossione coattiva.

ART. 21 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto relativo all'ambito di trasformazione è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione tecnico-illustrativa (R 01);
 - b) Documentazione fotografica (R 02);
 - c) Elaborati grafici:
 - Tav. A 01: Inquadramento urbanistico
 - Tav. A 02: Superfici complementari e speciali
 - Tav. A 03: Planimetria generale di rilievo
 - Tav. P 04: Dimostrazione grafica e analitica aree in comparto
 - Tav. P 05: Planimetria generale di progetto
 - Tav. P 06: Sezioni di progetto
 - Tav. P 07: Dimostrazione opere di urbanizzazione e standard
 - Tav. P 08: Planimetria generale di raffronto
 - Tav. P 09: Planimetria formazione lotti
 - Tav. P 10: Planimetria sistemazione del verde
 - Tav. P 11: Simulazioni planivolumetriche
 - Tav. P 12: Planimetria reti tecnologiche 1 di 3
 - Tav. P 13: Planimetria reti tecnologiche 2 di 3
 - Tav. P 14: Planimetria reti tecnologiche 3 di 3
 - d) Computo metrico estimativo delle opere (R 03);
 - e) Quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi agli obblighi convenzionali;
2. Il progetto di piano di lottizzazione costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
Le parti danno atto che gli elaborati di cui al comma 1, lettere a), b), c), d) ed e), in quanto allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e depositati presso gli archivi comunali in forma ufficiale, ancorché non materialmente allegati alla presente convenzione, sono da ritenersi integralmente richiamati, conosciuti e accettati, in quanto univocamente identificabili.
3. Per tutta la durata della convenzione, il soggetto attuatore si impegna a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di soggetti terzi interessati o controinteressati, n. 2 copie in formato digitale degli elaborati di cui al comma 1, ulteriori rispetto a quelle già depositate o da depositare per finalità istituzionali.

ART. 22 - SPESE

Tutte le spese, imposte e tasse, sia principali che accessorie, comunque connesse e conseguenti alla presente convenzione e agli atti necessari per la sua attuazione, sono poste a carico esclusivo del soggetto attuatore.

Sono, in particolare, a carico del soggetto attuatore:

- le spese per la redazione dei tipi di frazionamento delle aree oggetto di cessione;
- le spese notarili relative agli atti di trasferimento e agli atti conseguenti;
- ogni ulteriore onere tecnico, amministrativo e fiscale connesso o derivante dall'esecuzione della presente convenzione.

ART. 23 – CONTROVERSIE

Per ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione e attuazione della presente convenzione, che non sia definita in via bonaria tra le parti, è competente in via esclusiva il Foro di Brescia.

Resta salva la giurisdizione del giudice amministrativo nei casi previsti dalla normativa vigente.

ART. 24 – RINVIO NORMATIVO

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa rinvio alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia e contrattuale, con particolare riferimento alla legislazione regionale e statale applicabile.

ART. 25 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il soggetto attuatore rinuncia espressamente a ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa derivare dalla presente convenzione.
2. Il soggetto attuatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione, affinché gli obblighi in essa contenuti siano opponibili ai terzi, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.
3. Ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali previsti dalla normativa vigente, si dà atto che tutte le cessioni di aree e opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione sono effettuate in esecuzione dello strumento urbanistico generale e del relativo piano attuativo.

Trovano, in particolare, applicazione le seguenti disposizioni:

- a) l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione*) 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;
- b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano di Lottizzazione.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Soggetto attuatore

per il Comune