

L'anno duemilaventiquattro, addì del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_/\_\_\_\_/2024), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, segretario comunale del Comune di Sale Marasino, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti i Signori:

**Giuseppe Parente** nato a Scorrano (LE) il 02/05/1954 cod. Fiscale PRN GPP 54E02 I549L titolare della Società "MARINA S.R.L." cod. Fiscale 04184810986 con sede in via Provinciale n.34 25057 Comune Sale Marasino (BS) quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Sale Marasino (provincia di Brescia), costituita da un Complesso edilizio adibito a campeggio denominato "Saletto", con accesso da Via Provinciale n. 30, 32 e 34, eretto sull'area distinta nel Catasto dei terreni del Comune di Sale Marasino al foglio 9 particelle 970 e 5979

Il bene descritto è censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Sale Marasino al foglio 11 con le particelle: 970 subalterno 1 – Via Provinciale n. 34-32, piano T – Categoria D/8 ; 970 subalterno 2 – Via Provinciale n. 30, piano T-1-2 – Categoria A/3 – Classe 1 – Vani 9,5 – Superficie catastale 233 Metri quadrati Confini: particelle 3223, 2928, 2929 e 5979, Via Provinciale e lago d'Iseo. b) Complesso edilizio adibito a campeggio, con accesso da Via Provinciale n. 34, eretto sull'area distinta nel Catasto dei terreni del Comune di Sale Marasino al foglio 9 logico con la particella 5979 di are 74.93. Il bene descritto è censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Sale Marasino al foglio 11 con la particella: 5979 – Via Provinciale n. 34, piano T – Categoria D/8 ;

e **l'Arch. Cristina Bonardi** nella sua qualità di Responsabile Unico del Procedimento pro tempore del Comune di Sale Marasino che qui interviene per nome e conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta Comunale n. ... del ..... ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte

## PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione; **inserire atti di provenienza (li vorrà il notaio), Fg. e mappali e provenienza per ogni mappale**
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale di mq. 11.524,78 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione della Giunta Regionale/del Consiglio comunale n. 18 in data 17/07/2020, e successive varianti vigenti è classificata come segue: Zona "F2- Campeggio esistente"
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo da sottoporre ad obblighi convenzionali, qui denominato «Villaggio Turistico Marina»;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), 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;
- e) che tutto l'immobile, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e pertanto qualunque intervento inerente al piano attuativo è realizzabile previa autorizzazione da parte della Soprintendenza dei beni ambientali e architettonici delle province di Brescia e Bergamo;
- f) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), prevede la realizzazione di SLP totale 1787.19 attraverso il Piano attuativo ai sensi delle NTA del PDR art. 7 e art 28.2 F2 Campeggio esistente per i quali è prevista la verifica di:  
Standard di cui all'art. 11.2 del Piano dei servizi da reperire in ragione di 1,2 mq/mq così sviluppati:  
 $1.2 * 1787.19 = \text{mq } 2144,63$  almeno il 50% a parcheggio, di cui può essere richiesta la monetizzazione totale:  
Standard di cui viene chiesta la monetizzazione  $1,2 \text{ mq/mq} * 1787,19 = \text{mq } 2.144,63 * \text{€ } 41,50 \text{ mq} = \text{€ } 89.002,14$ ;  
Contributo compensativo aggiuntivo all'art. 11.4 del Piano dei servizi indica i valori del contributo compensativo aggiuntivo, essendo all'art. 11.2 le attività ricettive assimilate alle attività terziarie quindi sono stati applicati per similitudine gli importi del CCA del terziario anche allo standard di qualità, all'interno del TUC viene dimezzato gli importi vanno da 220/260 €/mq (al 50%), solo sulla parte eccedente di SLP di intervento rispetto a quanto già esistente per una superficie di 1141.27 mq, applicando comunque il valore massimo € 260\*50%  
Valore complessivo CCA  $1141.27 \text{ mq} * \text{€ } 260 * 50\% = \text{€ } 148.365,10$ , per i quali il proponente si impegna a realizzare opere su aree di proprietà dell'amministrazione Comunale di Sale Marasino, in particolare sui due marciapiedi esterni al lotto di intervento, riqualificazione del camminamento su un lato, realizzazione di posti auto e bici sull'altro, e tre attraversamenti pedonali, meglio descritti nella tavola 8 allegata alla presente  
Parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 6 del PDR, dovranno essere reperiti per le attività non residenziali parcheggi privati ad uso pubblico, superficie 1mq/mq di SLP, la superficie reperita in progetto risulta essere di mq 2103,81;  
Tipologia intervento  
Trattasi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti all'interno dell'area già destinata a campeggio, con aumento di SLP, il tutto all'interno della proprietà con accesso sulla pubblica via, attraverso la realizzazione di:  
- 5 Residenze turistiche trattasi di 5 singole unità immobiliari separate tra loro e collocate separatamente lato sud-ovest del lotto;

- 10 bungalow (seminterrati);
- Trasformazione della cascina in attività ricettiva con la realizzazione di 5 camere con angolo cottura;
- Realizzazione ristorante;
- Realizzazione piscina;
- Realizzazione dei parcheggi pertinenziali

### **VISTI**

- f) l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.LGS.22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. del 19/06/2023
- g) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_;
- h) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- i) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;  
in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni;
- l) la deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo; con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;
- m) la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia dei provvedimenti di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- n) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- o) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 20, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 22.

#### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

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

1. Il piano Attuativo prevede la realizzazione di SLP totale 1787.19 così suddivisi:  
5 Residenze turistiche (Cottage) mq 380 SLP;  
10 Bungalow mq 195.88 SLP;  
Trasformazione della cascina in attività ricettiva con la realizzazione di 5 camere con angolo cottura 456,60 SLP;  
Realizzazione ristorante (con accessori seminterrati) 754,71;
2. La validità del piano attuativo e della relativa convenzione ha durata di 10 anni;

3. La presente convenzione è stipulata con l'amministrazione comunale entro 6 mesi dalla data di approvazione definitiva del Piano Attuativo, pena la decadenza e il conseguente annullamento del piano stesso;
4. Per quanto riguarda le destinazioni urbanistiche approvate con il presente Piano attuativo sono esclusive dell'attività turistica ai sensi dell'art. 28.2 del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, qualunque modifica o utilizzo diverso che non sia conforme allo strumento urbanistico vigente, sarà possibile solo attraverso una variante urbanistica da approvarsi in Consiglio Comunale;
5. Le modifiche alle destinazioni d'uso che non variano la SLP autorizzata nel piano attuativo e conformi allo strumento urbanistico non saranno oggetto di modifica di convenzione, dovranno altresì essere formalizzate con regolare procedimento edilizio;
6. Tutti i termini del presente articolo decorrono dalla data dell'approvazione definitiva del piano di recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione

#### **ART. 4 – DIMENSIONAMENTO DELLE AREE STANDARD E DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI**

1. Ai sensi del Piano dei servizi del vigente Piano di Governo del Territorio da reperire per le aree destinate all'attività in progetto, e in ragione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree standard e parcheggi di pertinenza che competono al piano attuativo sono così quantificate:

Standard di cui all'art. 11.2 del suddetto PDS  $1,2 \text{ mq/mq} \Rightarrow 1,2 * 1787,19 = \text{mq } 2144,63$  almeno il 50% a parcheggio, di cui può essere richiesta la monetizzazione totale;

Parcheggi pertinenziali, dovranno essere reperiti per le attività non residenziali parcheggi per una superficie  $1 \text{ mq/mq}$  di SLP, la superficie reperita in progetto risulta essere di  $\text{mq } 2103,81$ , comprensiva dei posti auto per le residenze e l'hotel;

#### **ART. 5 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI STANDARD DI QUALITA'**

Come anticipato nelle premesse sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali aggiuntive a carico dei proponenti diverse o ulteriori quale contributo compensativo aggiuntivo per un importo di € 148.365,10, per i quali il proponente si impegna a realizzare opere su aree esterne al lotto oggetto dell'intervento, di proprietà dell'amministrazione Comunale di Sale Marasino, in particolare sui due marciapiedi in erba esistenti a monte e a valle lato strada, in particolare:

- Realizzazione posti auto, posti motociclette e posti biciclette sul marciapiede lato est, realizzati con pavimentazione drenante e il posizionamento di alberature;
- Riqualficazione del marciapiede sul lato opposto con sistemazione del camminamento;
- Realizzazione di tre attraversamenti pedonali con segnaletica orizzontale e verticale;

1. Le opere in parola, prima della realizzazione dovranno ottenere l'autorizzazione paesaggistica essendo l'area sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004;
2. I lavori da eseguirsi saranno sottoposti alla procedura ai sensi dell'art. 13 c. 7 del D.L. 36/2023 Codice dei contratti, e dovranno essere autorizzati ai sensi del D.P.R. 380/2001 artt. 22, 23;

#### **ART. 6 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON CEDUTE**

1. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, e visto l'art. 4 della presente convenzione, le aree standard che competono al piano Attuativo, e che non vengono reperite assommano a  $\text{mq } 2144,63$ , il prezzo unitario al mq è stabilito utilizzando i valori IMU al mq per categoria di intervento per un importo di € 41,50

Standard di cui viene chiesta la monetizzazione  $1,2 \text{ mq/mq} * 1787,19 = \text{mq } 2.144,63 * € 41,50 \text{ mq} = € 89.002,14$ ;

2. L'importo totale della monetizzazione è versato dai richiedenti all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è commisurato alla congruità conseguita dai recuperanti medesimi in virtù della mancata cessione delle aree e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili

#### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate
  - a). allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
  - b). rete idrica per l'acqua potabile;
  - c). almeno n. 1 idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
  - d). rete di distribuzione del gas metano;

e). rete di distribuzione dell'energia elettrica;

f). cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica;

Le opere verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e ammontano a  $456.60 \cdot 3.18 = € 1.452,00$  (esistente, recuperato),  $1330,59 \cdot 6.37 = € 8.475,85$  (nuovo), per un totale di € 9.927,85 ai sensi dell'articolo 16, del d.P.R. n. 380 del 2001;

Delle opere previste al comma 1, qualora siano necessari estendimenti al fine degli allacciamenti, questi restano a carico del proponente

#### **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

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

#### **ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 6, comma 1, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.

#### **ART. 10 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - a) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - b) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - c) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - d) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### **ART. 11 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 7 e 8, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, dovrà essere eseguito ai sensi dell'art. 13 c. 7 del D. lgs. 36/2023 Codice dei Contratti;
2. Le opere sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
3. In ogni caso la progettazione di cui al comma 2, posta a base della gara, è corredata da un capitolato speciale d'appalto ai sensi dell'articolo 11, comma 3
4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini, di cui all'articolo 16 o 23 del d.P.R. n. 380 del 2001. La progettazione esecutiva deve essere corredata dal verbale di verifica di cui all'articolo 42 del decreto legislativo n. 36/2023 e, qualora sprovvista del verbale di verifica, questa è effettuata da tecnici individuati dal Comune e a spese dei proponenti.
5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile attraverso il portale telematico de.
6. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

## **ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui D.lgs. 36/2023.
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, 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 dei proponenti.
5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

## **ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. Le opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti saranno eseguite con tutte le modalità previste per le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 11.

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

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 148.500,00 (euro centoquarantottomilacinquecento/10), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:
  - a) opere addizionali di cui all'articolo 8: euro 148.365/10;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più

d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
7. La garanzia si estingue per il \_\_\_\_\_ % ( \_\_\_\_\_ per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi \_\_ ( \_\_\_\_ ) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 4. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 23, comma 1.
8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 18, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **ART. 15 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle segnalazioni di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:
  - a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le segnalazioni di inizio attività presentate entro il \_\_\_\_\_, che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
  - b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).
3. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 18 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 4, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo e accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per

la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 17, comma 8.

4. Ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 12 del 2005, gli scomputi di cui al comma 3 e gli eventuali conguagli di cui al comma 4, sono determinati distintamente e separatamente per gli oneri di urbanizzazione primaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 11 e per gli oneri di urbanizzazione secondaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 12.

#### **ART. 16 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, 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) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
  - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
  - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 20, 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 un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 17 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede 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 che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.
5. Il collaudo di cui al presente articolo è autonomo rispetto al collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 11, 12 e 13 della presente convenzione.
6. 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.
7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione.

#### **ART. 18 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro 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, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti 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 presente articolo è autonomo rispetto al collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 11, 12 e 13 della presente convenzione.
6. 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.

7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione.

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

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, già asservite all'uso pubblico, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 14, comma 7.
4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, 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.

#### **ART. 20 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di \_\_\_\_\_.
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 11 e dell'articolo 12, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.
3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

#### **ART. 21 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
  - a) relazione illustrativa;
  - b) norme tecniche di attuazione;
  - c) elaborati grafici urbanistici in n. \_\_\_\_ tavole;
  - d) progetto preliminare delle opere esterne di cui all'art. 5;
  - e) computo metrico estimativo delle opere esterne di cui all'art. 5;
  - f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali

atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

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

#### **ART. 22 - SPESE**

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

#### **ART. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, 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 urbanistiche*) 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.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

I Proponenti:  
per MARINA S.R.L.

per il Comune