

COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

(Provincia di Brescia)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4 – DOCUMENTO DI PIANO DELLA SECONDA
VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO AL TERRITORIO (PGT)»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con Deliberazione della Giunta comunale n. __ del _____

Approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. __ del _____

L'anno duemilaventitrè , addì _____ del mese di _____
(___/___/20__), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. _____,
notaio residente in _____ via _____ iscritto presso il Collegio
Notarile di _____ al
n. _____

sono presenti:

il **COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO**, di seguito denominato "**Comune**", con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), Via XX Settembre n. 32, Codice Fiscale 00400530176, Partita IVA 00559720982, in persona del dott., nato a (BS) il, nella sua qualità di Responsabile del del Comune di Palazzolo sull'Oglio, in forza di Decreto del Sindaco n. ../.. in data .././.... (che in copia cartacea conforme all'originale informatico si trova allegato sotto la lettera "...", domiciliato per la carica presso la sede municipale, legittimato a rappresentare il Comune ai sensi dell'art. 37 dello Statuto Comunale e dei commi secondo e terzo lettera c) dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, a quanto *infra* autorizzato in virtù delle deliberazioni della Giunta Comunale n. ... in data .././.... e n. ... in data .././...., che, in copia conforme all'originale, **si allegano al presente atto sotto le lettere "..." e ".."**;

- il sig. Tullio Giusi, nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) personalmente ed in qualità di legale rappresentante della Immobiliare TG S.r.l. con sede in Bergamo (BG) Via D. Piccinini, 2 P.Iva 03308980162, attuali proprietari delle aree e degli immobili oggetto del Piano Attuativo "AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4", e promittente venditore, in forza di preliminare registrato e trascritto, alla Società Costruzioni Acqua & Terra S.r.l. di seguito meglio rappresentata; nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**proprietario**»,
- Il Sig. Binetti Mario, nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in qualità di Amministratore Unico della Società Costruzioni Acqua & Terra S.r.l. con sede in Brescia (BS) Via G. Oberdan 1/a P. Iva 03724237098, proprietario in forza di preliminare registrato e trascritto, quale soggetto proponente e attuatore del Piano Attuativo qui denominato AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4, ai sensi dell'art. 12 e 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.; nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**soggetto proponente**»,

PREMESSO

- che il Soggetto Proponente è “proprietario”, in forza di preliminare registrato e trascritto nei pubblici registri, degli immobili in Comune Amministrativo e Censuario di Palazzolo S/O (Provincia di Brescia), individuati al Catasto Terreni, al Foglio 6, con il mappale n. 86 e al Catasto Fabbricati - sezione NCT, al Foglio n. 6 con il mappale 88 - subalterni nn. 2-3-4-5-11 sempre al fg. 6;
- che il Soggetto Proponente si impegna ed obbliga a confermare quanto previsto nel preliminare e a rogitare gli immobili oggetto della presente, diventandone proprietario esclusivo prima della firma della Convenzione Urbanistica definitiva;
- che il COMUNE DI PALAZZOLO SULL’OGLIO è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 21 luglio 2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) Serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 2 gennaio 2013.
- Il P.G.T. è stato successivamente oggetto delle seguenti Varianti generali:
 - - Prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio: approvata con DCC n. 26 del 26 aprile 2017 e pubblicata sul B.U.R.L. "Serie Avvisi e Concorsi" n. 32 del 9 agosto 2017;
 - - Seconda Variante al Piano di Governo del Territorio approvata con DCC n. 14 del 30 aprile 2022 e pubblicata sul B.U.R.L. "Serie Avvisi e Concorsi" n. 32 del 10 agosto 2022;
- le aree e gli immobili di cui alla presente convenzione sono classificati, dalla seconda Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata con deliberazione consiliare n. 14 in data 30 aprile 2022, il cui avviso di deposito ed approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 10 agosto 2022 ai fini dell’efficacia della stessa, come segue:
 - DOCUMENTO DI PIANO: AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°4 – VIALE IV NOVEMBRE (MURA) disciplinato in particolare dall’articolo 36 delle NTA – Allegato C del Documento di Piano.
- L’Ambito è individuato come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell’Art. 49 delle stesse NTA del Documento di Piano;
- che l’art. 36.8 delle NTA del Documento di Piano ha previsto l’attuazione dell’ambito in forza del quale l’edificazione è subordinata all’approvazione di specifico Piano Attuativo di iniziativa privata, finalizzato ad un intervento di ristrutturazione urbanistica che prevede:
 - la demolizione dei fabbricati produttivi dismessi esistenti e la realizzazione sul lotto

attualmente occupato dagli stessi fabbricati di un nuovo edificio commerciale da destinare a media struttura di vendita per le categorie alimentare e non alimentare;

- nella restante parte dell'area la formazione di un parcheggio pubblico alberato;

- la riqualificazione della viabilità afferente al comparto, con la formazione di una intersezione a rotatoria tra il viale IV novembre e la via Bergamo;

- che l'area e gli immobili di cui alla presente convenzione sono stati altresì già individuati, con deliberazione consiliare n. 52 in data 26 novembre 2020, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 3 febbraio 2021 ai fini dell'efficacia della stessa, come ambito di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8-bis, comma 1, della L. R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.;
- che l'area è interessata dalla presenza della parte di canale a cielo aperto ricadente all'interno del lotto, tratto ormai dismesso, ma ancora in carico al Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca per il quale è già ottenuto un nulla osta che dovrà essere successivamente confermato anche a seguito di una dichiarazione di pubblica incolumità rilasciata dal Comune;
- che, oltre a quanto descritto al punto precedente, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- che quanto dichiarato alle precedenti lettere, 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;

VISTI

- il progetto di Piano Attuativo "AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4", con i relativi allegati, a firma dell'Architetto Luca Parzani, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1448, presentato in data 19/02/2023, registrato al protocollo comunale al n. 7125 del 21/02/2023 ed iscritto nel Registro Pratiche Edilizie al n. 1PA/2023, successivamente integrata nelle date del 22/05/2023 – protocollo n. 19462, del 30/05/2023 – protocollo n. 20490, del 28/06/2023 – protocollo n. 24515, del 06/07/2023 – prot. n. 25237, del 10/07/2023 – prot. 25594 e del 26/07/2023 – protocollo n. 27774 del 27/07/2023, finalizzato ad un intervento di ristrutturazione urbanistica che prevede:

- la demolizione dei fabbricati produttivi dismessi esistenti e la realizzazione sul lotto attualmente occupato dagli stessi fabbricati di un nuovo edificio commerciale da destinare a media struttura di vendita per le categorie alimentare e non alimentare;
- nella restante parte dell'area la formazione di un parcheggio pubblico alberato;
- la riqualificazione della viabilità afferente al comparto, con la formazione di una intersezione a rotatoria tra il viale IV novembre e la via Bergamo;
- l'articolo 14 – comma 1 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il quale prevede che “I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale;
- la deliberazione di Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Attuativo “AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4” , nelle forme di legge, in seguito ai quali sono pervenute __ osservazioni *oppure* non sono pervenute osservazioni;
- la deliberazione di Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo “...”;
- l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Soggetto Proponente ed il Proprietario si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione, unitamente agli elaborati grafici e tecnici del Piano Attuativo “AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4” qui di seguito elencati:
 - all. A – Estratti urbanistici;
 - all. B – Relazione illustrativa intervento agg 01;
 - all. C – Relazione fotografica;

- all. D – Relazione 13/89;
- all E – Relazione sui dispositivi per la prevenzione delle cadute dall'alto;
- all F – Relazione paesaggistica;
- all G – Computo metrico realizzazione fabbricato;
- all H – Computo metrico rotatoria, riqualificazione incrocio, riqualificazione tratto terminale di
via Gavazzolo e lato est Via IV Novembre;
- all I – Computo metrico OO.U.P.;
- all L- Preventivi impianti tecnologici;
- Dichiarazione dismissione attività;
 - Relazione invarianza idraulica Via IV Novembre Palazzolo sull'Oglio (BS);
 - Studio del traffico RT 20230130;
 - Valutazione impatto acustico;
 - Indagine ambientale area via VI Novembre Palazzolo sull'Oglio (BS);
 - Integrazione indagine ambientale area via VI Novembre Palazzolo sull'Oglio (BS);
 - Relazione Geologica, geotecnica e sismica via VI Novembre Palazzolo sull'Oglio (BS);
 - Relazione riqualificazione tratto finale di Via Gavazzolo 20230403;
- tav.1 – Identificazione aree all'interno dell'ambito;
- tav.2 – rilievi e sezioni dell'esistente;
- tav.3 – rilievi e sezioni di confronto;
- tav.4 – planivolumetrico di progetto;
- tav.5 – architettonici di progetto – piante;
- tav.6 – architettonici di progetto – prospetti e sezioni;
- tav.7 – verifiche urbanistiche di progetto;
- tav.8 – verifiche urbanistiche di progetto;
- tav.9 – urbanizzazioni – fognature;
- tav.10 – urbanizzazioni – F.M., illuminazione pubblica, telefonia, acquedotto;
- tav.11 – accessibilità l.13/89, architettonica cabina elettrica, dispositivi contro le cadute dall'alto;
- tav.12 – tombinatura canale;
- tav. 13 – progetto rotatoria: di rilievo e di confronto;
- tav. 14 – progetto rotatoria: progetto
- tav. 15 – progetto rotatoria: urbanizzazioni e segnaletica stradale;
- tav. 16 – riqualificazione incrocio: esistente e confronto;

- tav. 17 – riqualificazione incrocio: progetto;
- tav. 18 – riqualificazione incrocio: urbanizzazioni e segnaletica;
- tav. 19 – agg riqualificazione tratto finale Via Gavazzolo;
- tav. 19° - relazione fotografica tratto terminale di Via Gavazzolo da riqualificare
 - Schema di convenzione urbanistica piano attuativo di iniziativa privata denominato “MURA”

2. Il Soggetto Proponente è obbligato 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 dal Soggetto Proponente 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 dal Soggetto Proponente 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.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all’esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte del Soggetto Proponente, della comunicazione dell’avvenuta approvazione del Piano Attuativo “AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4”, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione, comprese quelle relative allo standard di qualità aggiuntivo di cui al successivo articolo 8, devono essere iniziate prima o contemporaneamente agli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo “AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4”, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento.

3. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
4. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipula del presente atto. Entro lo stesso termine il Soggetto Proponente deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato i titoli abilitanti a costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano attuativo nonché il titolo abilitante a costruire gratuito per le opere di urbanizzazione e per le opere dello standard di qualità.
5. L'area per la realizzazione della rotatoria sarà ceduta gratuitamente a favore del Comune; le aree per le urbanizzazioni primarie, nonché i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono asservite all'uso pubblico permanente, in forma gratuita a favore del Comune, come meglio identificate nell'elaborato TAV 8 "Verifiche urbanistiche di progetto" salvo quanto riportato al successivo art. 6.3, con la sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 4 - PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto preliminare integrante il Piano Attuativo, con le eventuali osservazioni accolte e gli eventuali emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o, comunque, concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione definitiva si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'ALLEGATO I.7 – "*Contenuti minimi del quadro esigenziale, del documento di fattibilità delle alternative progettuali, del documento di indirizzo della progettazione, del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo (Articoli da 41 a 44 del Codice)*" del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 "*Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici*", nel seguito del presente atto Codice dei Contratti.
2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal Soggetto Proponente, a proprie cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al c.2, salvo proroghe motivate o sospensioni *per factum principis*, il Comune può procedere, previa diffida notificata al Soggetto Proponente, alla redazione d'ufficio, mediante affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del Soggetto Proponente.
4. La progettazione delle 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 al Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti. In tal caso la progettazione definitiva di cui al comma 1 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del Direttore Lavori, dagli elaborati «*as built*» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.
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.5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Proponente assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano Attuativo "AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4" , e di seguito descritte:
 - parcheggio a piano campagna di uso pubblico comprensivi di spazi di manovra (3.398,31 mq), area ceduta gratuitamente per la realizzazione della rotatoria (452.08

mq) rappresentata sulla tavola **8 – verifiche urbanistiche di progetto** (allegati al “PA MURA”);

- sottoservizi a rete rappresentati nelle tavole **“9 - urbanizzazioni schema acque nere e bianche “e “10 – urbanizzazioni schema F.M., illuminazione pubblica, telefonia ed acquedotto”** (allegati al “PA MURA”), da realizzarsi secondo il progetto che sarà approvato, in sede di progetto definitivo, dall’ente gestore del servizio:
 - rete fognaria (allacciamento già esistente);
 - rete acquedotto (preventivo Acque Bresciane);
 - rete energia elettrica (preventivo e-distribuzione);
 - rete illuminazione pubblica;
 - rete telecomunicazioni;
 - cabina elettrica (preventivo e-distribuzione);

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte è subordinata alla presentazione del relativo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, e al rilascio del relativo Permesso di Costruire, ai sensi dell’art. 13 c. 7 e allegato I.12 del D. Lgs 31 marzo 2023 n. 36, cui dovranno essere uniti i pareri definitivi rilasciati dagli Enti gestori interessati dei diversi servizi.

3. Qualora le potenzialità minime dei servizi di energia elettrica, rete telefonica e rete idrica, che devono essere distribuite razionalmente all’interno del lotto, dovessero rilevarsi insufficienti, ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, è sempre a carico del Soggetto Proponente o dei singoli utilizzatori e rimane comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all’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 Piano dei Servizi;
- b) le opere le cui installazioni comportino l’emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia;
- 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 attuative da questo richiamate.

5. Il Soggetto Proponente assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale;

ART. 6 - DIMENSIONAMENTO DELLA DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI ART. 36.13 DELLE NTA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Ai sensi dell'art. 36.13 lettera "a" del Documento di Piano le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che competono al Piano Attuativo "AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4" , sono così quantificate:

• Superficie territoriale Ambito (St.a)	10.711,10 mq
• Superficie territoriale in capo al Proponente (St.b)	8.681,76 mq
• SL ammissibile	3.419,00 mq
• SL di progetto	2.234,60 mq
• SCop di progetto	2.269,68 mq
• Dotazione minima di servizi pubblici richiesti art. 36.13 lettera a del DdP (150% della SLP a destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio)	3.351,90 mq
• Aree per servizi di interesse pubblico reperite	3.398,31 mq
delle quali	
○ parcheggio a piano campagna di uso pubblico	3.061,34 mq
○ aree a verde	336,97 mq
• Aree in cessione gratuita per realizzazione rotatoria	452,08 mq

2. Le aree per servizi di interesse pubblico sono individuate nella tavola **8 -Verifiche urbanistiche di progetto** allegata al Piano Attuativo "AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4".

3. Le aree per servizi di interesse pubblico sono gravate, con la stipula del presente atto, da servitù in via permanente di uso pubblico (parcheggio di uso pubblico e relativa area a verde)

e la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la loro pulizia e la manutenzione dell'impianto di pubblica illuminazione, competono al Soggetto Proponente. La gestione e i relativi orari di apertura di tali spazi di uso pubblico, corrisponderanno a quelli di apertura al pubblico delle varie attività commerciali essendo le stesse strettamente funzionali e a servizio delle attività medesime., ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di disporre l'apertura del parcheggio di uso pubblico anche in orari diversi per esigenze di interesse pubblico.

ART. 7 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/2005, e visto l'art. 6 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo sono reperite direttamente nella misura di 3.398,31 mq. Tale misura è superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio previste.

ART. 8 – STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVO

1. Ai sensi dell'art. "36.13 lettera b" NTA del Documento di Piano, il corrispettivo valore economico dovuto quale standard di qualità aggiuntivo è stabilito dall'articolo "13" delle N.T.A. del Documento di Piano in 65,00 euro/mq di SL, per un totale (2.234,60 mq di SL) di 145.249,00 euro (centoquarantacinquemiladuecentoquarantanove/00 euro); ai sensi del comma 7 del citato articolo 13 delle NTA del Documento di Piano ed essendo l'ambito individuato come ambito di rigenerazione urbana, l'importo degli standard di qualità viene ridotto al 50% dell'importo complessivo.

Pertanto l'importo complessivo degli standard di qualità risulta essere pari ad **€ 72.624,50 (settantaduemilaseicentoventiquattro/50 euro)**

2. Il Soggetto Proponente si impegna a corrispondere il valore stabilito al precedente comma 1, al momento della stipula della Convenzione Urbanistica, oltre alla realizzazione dei seguenti interventi edilizi:
 - formazione dell'incrocio a rotatoria tra le Via Bergamo e IV Novembre;
 - riqualificazione dell'incrocio tra le Vie IV Novembre/Via Sabotino e Via XXIV Maggio,
 - riqualificazione porzione ad est di via IV Novembre
 - completamento asfaltatura Via Gavazzolo.

I lavori sopra elencati sono meglio esemplificati negli elaborati grafici allegati (tavole 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 - 19), il cui importo complessivo è stimato in **euro 327.514,97**

(trecentoventisettemilacinquecentoquattordici/97 euro). La realizzazione di dette opere, è senza diritto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione in quanto da considerarsi standard di qualità aggiuntivo.

In sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovrà essere oggetto di particolare approfondimento progettuale il rapporto tra l'intersezione a rotatoria prevista tra la via Bergamo e il viale IV novembre e l'accesso esistente all'Albergo Villa e Roma, concordando con la relativa proprietà eventuali modifiche all'accesso medesimo.

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art.5, da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Proponente e dei relativi oneri accessori ammonta a **548.306,56 euro (cinquecentoquarantottomilatrecentosei/56 euro)**, come da computo metrico estimativo elaborato in base al prezziario delle opere edili di Brescia n°4 del 2022 (vd. elaborato "all I – computo metrico OO.U.P" allegato al "PA MURA"), salvo maggiore precisazione in sede di progetto esecutivo, nel qual caso dovrà essere integrato l'importo della garanzia finanziaria bancaria o di primaria compagnia di assicurazione di cui al presente articolo.
2. Ai sensi dell'articolo 46 – comma 1 – lett. b), della L.R. 12/2005 e s.m.i. le opere di urbanizzazione così come sopra identificate saranno realizzate a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.
3. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Proponente presta adeguata garanzia finanziaria bancaria o di primaria compagnia di assicurazione per un importo pari a quello previsto al comma 1 del presente articolo e quello previsto al comma 2 del precedente art. 8, mediante polizza fidejussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per un importo complessivo pari ad **euro 861.821,53 euro (ottocentosessantunomilaottocentoventuno/53 euro)**, (salvo maggiore precisazione in sede di progetto esecutivo) con scadenza incondizionata fino all'approvazione del collaudo di cui al successivo articolo 13 delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle afferenti allo standard di qualità aggiuntivo.
4. Le garanzie non possono essere estinte 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 del Soggetto Proponente, quando le opere eseguite

siano pari o superiori ad euro 150.000,00 previo collaudo parziale in corso d'opera e che ne sia stata accertata la regolare esecuzione da parte del Collaudatore.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto proponente è obbligato 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 le garanzie siano commisurate all'importo delle opere di cui al comma 1 e comma 3, esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione da questa richiamate,
7. Gli importi di cui al comma 1 devono essere adeguatamente documentati, con le modalità prevista al precedente comma 1, prima del collaudo. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui al solo comma 1 del presente articolo. Solo qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005 (oneri di urbanizzazione comunali tabellari), entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione, vigenti alla data di dichiarazione di fine lavori, afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il Soggetto Proponente può presentare le domande per ottenere i titoli equivalenti ai titoli abilitanti e autorizzativi a costruire sia delle opere di urbanizzazione che degli immobili previsti dal Piano Attuativo – Ambito di Trasformazione n. 4, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei titoli equivalenti ai titoli abilitanti e autorizzativi a costruire è subordinata al pagamento del contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria, 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.

3. Ai sensi dell'articolo 46 – comma 1 – lett. b), della L.R. 12/2005 e s.m.i., per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'art. 3, comma 4, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, **non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di cui agli articoli precedente.**
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio", con le modalità previste all'art. 9 - comma 8, essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
5. Al momento del rilascio dei titoli equivalenti ai titoli abilitanti e autorizzativi a costruire gli edifici previsti dal Piano Attuativo – Ambito di Trasformazione n. 4 , il Soggetto Proponente, verserà il contributo sul costo di costruzione, fermo restando quanto già riportato al precedente punto 3, secondo le tariffe e le modalità vigenti al momento della richiesta, ai quali si applicheranno le condizioni previste per gli edifici assoggettati alla rigenerazione urbana e territoriale, ai sensi dell'art. 8-bis, comma 1, della L. R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i., così come previsto dalla D.C.C. n. 52 del 26/11/2020.
6. Il soggetto proponente si impegna alla gestione dei rifiuti, derivanti dall'attività svolta nei locali, direttamente all'interno degli immobili e/o in spazi dedicati, fermo restando che la movimentazione, il carico e lo scarico degli stessi sarà gestita, ovviamente, all'esterno degli stessi immobili.
7. L'apertura della media struttura di vendita prevista quale intervento edilizio privato del Piano Attuativo, ai sensi dei "Criteri per il rilascio delle Autorizzazioni delle Medie Strutture di Vendita", approvati con deliberazione del Consiglio comunale in data 21 dicembre 2021 – n. 65, è subordinata alla presentazione da parte del richiedente di apposita relazione tecnico illustrativa contenente i seguenti elementi:
 - uno studio sulle dinamiche commerciali e sulla consistenza dei servizi commerciali, nonché una valutazione delle ricadute sul sistema commerciale locale e sovracomunale

una descrizione delle caratteristiche progettuali, comprensiva di schema che rappresenta la disposizione della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita;

- valutazione degli impatti ai sensi della D.G.R. n. 6024/2007 e s.m.i..

ART. 11 - 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. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 12, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

ART. 12 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo Piano Attuativo – Ambito di Trasformazione n. 4 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 di titolo abilitante a costruire sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale 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, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio del titolo abilitante a costruire.
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 del Soggetto Proponente, 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.

ART. 13 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Prima dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi altri adempimenti e/o prima dell'inizio lavori delle eventuali opere a titolo di standard di qualità, come disciplinato dal precedente art. 8, il Comune fornirà al Soggetto Proponente i nominativi di tre professionisti di propria fiducia ed il Soggetto Proponente dovrà affidare ad uno di essi l'incarico relativo al collaudo delle opere sopra menzionate. Sono poste a carico del Soggetto Proponente tutte le spese relative alle operazioni di collaudo oltre al pagamento degli onorari al professionista. Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Proponente provvederà a presentare al Comune la dichiarazione di avvenuta fine lavori; il collaudo dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dalla stessa.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere di urbanizzazione primaria e/o delle opere di standard di qualità aggiuntiva, ai sensi dell'art. 5, il Comune dovrà provvedere alla sua approvazione entro 60 (sessanta) giorni dalla consegna del certificato di collaudo, trascorso tale termine questo si intende reso in senso favorevole.

ART. 14 – ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono asservite all'uso pubblico all'atto della stipula della presente convenzione, fermo restando che restano in capo al Soggetto Proponente tutti gli obblighi per il rispetto della normativa in materia di sicurezza di cui al D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81.

2. Le aree asservite all'uso pubblico sono individuate nella planimetria 8 –Verifiche urbanistiche di progetto allegata al Piano Attuativo – Ambito di Trasformazione n. 4”, allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale e misurano 3.061,34 mq. destinate al parcheggio ed alla mobilità dedicata; 336,97 mq. destinate ad aree a verde.

Le aree per la realizzazione dell'incrocio a rotatoria, pari a 452,08 mq., saranno cedute gratuitamente al comune

3. Le aree da asservire in via permanente all'uso pubblico e da cedere gratuitamente all'uso pubblico, saranno catastalmente identificate nel frazionamento che verrà redatto ad ultimazione delle opere, a cura e a spese del Soggetto Proponente, precisando che la parte contraente, si impegna fino ora ad intervenire all'atto di identificazione catastale che dovrà essere formalizzato al fine di individuare con più precisi dati catastali, eventualmente ricavati da nuovi tipi di frazionamento o nuove denunce di variazione, le porzioni di area asservite ad uso pubblico.

4. Le aree asservite all'uso pubblico saranno libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

5. L'asservimento delle aree cedute è fatto senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il Soggetto Proponente possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

6. Il Soggetto Proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e delle superfici da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

7. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei 10 (dieci) anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree asservite all'uso pubblico al Comune, siano in misura

inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, qualora il Soggetto Proponente non reperisca le aree mancanti, il Comune disporrà in luogo del loro reperimento, che il Soggetto Proponente proceda alla monetizzazione delle aree mancanti al prezzo di monetizzazione in vigore per le aree a standard al momento dell'avvenuto accertamento.

ART. 15 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la pulizia e l'impianto di pubblica illuminazione delle aree per servizi di interesse pubblico (aree a parcheggio) competono in via permanente interamente al Soggetto Proponente, anche dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi previste;

La gestione e i relativi orari di apertura di tali spazi di uso pubblico corrisponderà a quella di apertura al pubblico delle varie attività commerciali essendo le stesse strettamente funzionali e a servizio delle attività medesime, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di disporre l'apertura del parcheggio di uso pubblico anche in orari diversi esigenze di interesse pubblico.

La sola manutenzione ordinaria e straordinaria dell'aiuola centrale della rotatoria sarà a cura e spese, in via permanente, del soggetto Proponente.

2. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2, il Soggetto Proponente deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2, resta in capo al Soggetto Proponente 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. 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione n. 4 è composto da:
 - all. A – Estratti urbanistici;
 - all. B – Relazione illustrativa intervento agg 01;
 - all. C – Relazione fotografica;
 - all. D – Relazione 13/89;
 - all E – Relazione sui dispositivi per la prevenzione delle cadute dall'alto;

- all F – Relazione paesaggistica;
- all G – Computo metrico realizzazione fabbricato;
- all H – Computo metrico rotatoria, riqualificazione incrocio, riqualificazione tratto terminale di via Gavazzolo e lato est Via IV Novembre;
- all I – Computo metrico OO.U.P.;
- all L- Preventivi impianti tecnologici;
- Dichiarazione dismissione attività;
 - Relazione invarianza idraulica Via IV Novembre Palazzolo sull'Oglio (BS);
 - Studio del traffico RT 20230130;
 - Valutazione impatto acustico;
 - Indagine ambientale area via VI Novembre Palazzolo sull'Oglio (BS);
 - Integrazione indagine ambientale area via VI Novembre Palazzolo sull'Oglio (BS);
 - Relazione Geologica, geotecnica e sismica via VI Novembre Palazzolo sull'Oglio (BS);
 - Relazione riqualificazione tratto finale di Via Gavazzolo 20230403;
- tav.1 – Identificazione aree all'interno dell'ambito;
- tav.2 – rilievi e sezioni dell'esistente;
- tav.3 – rilievi e sezioni di confronto;
- tav.4 – planivolumetrico di progetto;
- tav.5 – architettonici di progetto – piante;
- tav.6 – architettonici di progetto – prospetti e sezioni;
- tav.7 – verifiche urbanistiche di progetto;
- tav.8 – verifiche urbanistiche di progetto;
- tav.9 – urbanizzazioni – fognature;
- tav.10 – urbanizzazioni – F.M., illuminazione pubblica, telefonia, acquedotto;
- tav.11 – accessibilità L.13/89, architettonici cabina elettrica, dispositivi contro le cadute dall'alto;
- tav.12 – tombinatura canale;
- tav. 13 – progetto rotatoria: di rilievo e di confronto;
- tav. 14 – progetto rotatoria: progetto
- tav. 15 – progetto rotatoria: urbanizzazioni e segnaletica stradale;
- tav. 16 – riqualificazione incrocio: esistente e confronto;
- tav. 17 – riqualificazione incrocio: progetto;
- tav. 18 – riqualificazione incrocio: urbanizzazioni e segnaletica;
- tav. 19 – agg riqualificazione tratto finale Via Gavazzolo;

tav. 19° - relazione fotografica tratto terminale di Via Gavazzolo da riqualificare

- Schema di convenzione urbanistica piano attuativo di iniziativa privata denominato "MURA"

2. Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Soggetto Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, 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.

ART. 17 - 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. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il Soggetto Proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

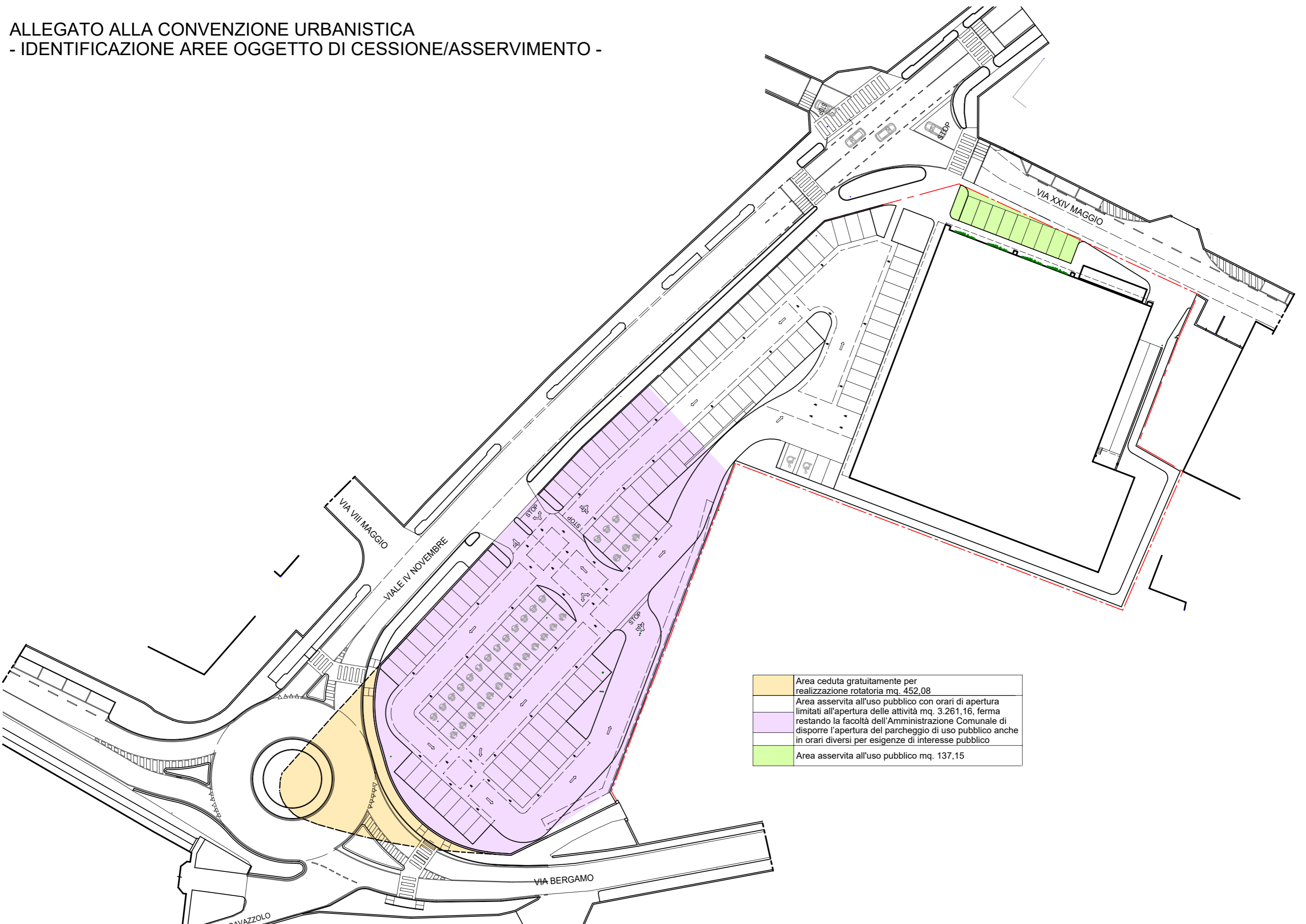
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 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 _____

Il Soggetto Proponente

per il Comune

ALLEGATO ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
- IDENTIFICAZIONE AREE OGGETTO DI CESSIONE/ASSERVIMENTO -



	Area ceduta gratuitamente per realizzazione rotatoria mq. 452,08
	Area asservita all'uso pubblico con orari di apertura limitati all'apertura delle attività mq. 3.261,16, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di disporre l'apertura del parcheggio di uso pubblico anche in orari diversi per esigenze di interesse pubblico
	Area asservita all'uso pubblico mq. 137,15