

Repertorio N.

Raccolta N.

CONVENZIONE URBANISTICA PER IL COMPLETAMENTO
DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO
"COMPARTO DI INTERVENTO STRATEGICO C.I.S. 4"

REPUBBLICA ITALIANA

Il duemilaventuno.
..2021

In Palazzolo sull'Oglio,

Avanti a me dottor GIANNI TUFANO, notaio in Brescia, con studio in via Fratelli Porcellaga n. 3, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Brescia,

SONO PRESENTI

il **COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO** (nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune"), con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), Via Torre del Popolo n. 2, Codice Fiscale 00400530176, in persona del signor **PICCITTO arch. GIOVANNI**, nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 24 dicembre 1968, nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica e Suap del Comune di Palazzolo sull'Oglio, in forza di decreto del Sindaco n. in data , che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", 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 seguenti deliberazioni:

- deliberazione della Giunta Comunale N. ... in data, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B",

- deliberazione della Giunta Comunale N. ... in data, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "D",

- Determinazione del Segretario Generale n. 329 in data 20 maggio 2019, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "E";

di seguito anche "il Comune"

la signora:

CUNI DANIELA, nata ad Erbusco (BS) il 5 ottobre 1955, residente in Palazzolo sull'Oglio (BS), via G. Mameli n. 31, Codice Fiscale: CNU DNL 55R45 D421V;

le società:

"IMMOBILIARE ANTARES S.R.L.", con sede in Palazzolo Sull'oglio, Via Aldo Kupfer N. 8/10/12, Codice Fiscale

01864170988, Partita I.V.A. 01864170988, capitale Euro 80.000,00 (ottantamila), interamente versato, societa' costituita in Italia ed iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia, sezione ordinaria, al n. 01864170988 e nel R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Brescia al n. 363685, in persona dell'amministratore unico, la medesima signora **CUNI DANIELA**, nata ad Erbusco (BS) il 5 ottobre 1955, domiciliata per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzata in virtù dei poteri a lei conferiti dal vigente statuto sociale ed in forza di delibera dell'assemblea dei soci in data che in estratto autentico si allega a questo atto sotto la lettera "F";

"ROMANO & SIGNORONI S.R.L.", con sede in Flero, Via Petrarca N. 42, Codice Fiscale 03938430984, Partita I.V.A. 03938430984, capitale Euro 20.000,00 (ventimila) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia, sezione ordinaria, al n. 03938430984 e nel R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Brescia al n. 575487, in persona dell'amministratore unico, signor **SIGNORONI MASSIMO**, nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 7 dicembre 1970, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dal vigente statuto sociale;

"RBR IMMOBILIARE SRL", con sede in Palazzolo sull'Oglio, Via Matteotti N. 115/117, Codice Fiscale 03955840982, Partita I.V.A. 03955840982, capitale Euro 10.000,00 (diecimila), interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia, sezione ordinaria, al n. 03955840982 e nel R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Brescia al n. 576974, in persona del presidente del consiglio di amministrazione, signor **BRESCIANINI PAOLO**, nato a Chiari (BS) il 28 dicembre 1982, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dal vigente statuto sociale ed in forza di delibera consiliare in data _____, che in estratto autentico si allega a questo atto sotto la lettera "G";

"SOCIETA' VIA MARCONI SRL", con sede in Palazzolo sull'Oglio, Via Trieste n. 8, Codice Fiscale 03239210986, Partita I.V.A. 03239210986, capitale Euro 20.000,00 (ventimila) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia, sezione ordinaria, al n. 03239210986 e nel R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Brescia al n. 517071, in persona del presidente del consiglio di amministrazione, signor **SIGNORONI GERMANO**, nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 17 settembre 1965, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dal vigente statuto sociale ed in forza di delibera consiliare in data _____, che in estratto autentico si allega a questo atto sotto la lettera "H";

"EDIL PALAZZOLO S.R.L.", con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), Via Siena n. 20, Codice Fiscale 01735220178, Partita I.V.A. 00651110983, capitale euro 100.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Brescia, sezione ordinaria, al n. 01735220178 e nel R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Brescia al n. 264718, in persona dell'amministratore unico, signor **SIGNORONI MASSIMO**, nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 7 dicembre 1970, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto infra autorizzato in virtù dei poteri conferitigli dal vigente statuto sociale e con l'intervento dell'unico altro socio della società, signor **SIGNORONI GERMANO**, nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 17 settembre 1965, residente in Palazzolo sull'Oglio (BS), Via Cagliari n. 5/i, il quale interviene al presente atto allo scopo di prestare il proprio assenso all'operazione, ai sensi dell'articolo 7 del vigente statuto sociale;

il signor:

CARUNA MARIO, nato a Chiari (BS) il 27 maggio 1948, residente in _____, Codice Fiscale: CRN MRA 48E27 C6180, titolare dell'impresa individuale **"IMPRESA EDILE CARUNA MARIO"**, con sede in Cologno (BS), Via G. Di Vittorio, Partita I.V.A. 00122340987, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Brescia, sezione speciale Piccoli Imprenditori, al n. 174359 del R.E.A. ed al n. 43357 della sezione speciale Imprese Artigiane;

ed il signor:

MARENZI MAURIZIO, nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 9 giugno 1962, residente in Palazzolo sull'Oglio (BS), Via Pontoglio n. 11, Codice Fiscale: MRN MRZ 62H09 G264Z, titolare dell'impresa individuale **"IMPRESA EDILE MARENZI GIUSEPPE DI MARENZI MAURIZIO"**, con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), Via Pontoglio n. 11, Partita I.V.A. 02209470984, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Brescia, sezione speciale Piccoli Imprenditori, al n. 430558 del R.E.A. ed al n. 138488 della sezione speciale Imprese Artigiane;

di seguito anche "i Lottizzanti".

Persone della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo,

che stipulano e convengono quanto segue:

PREMESSO CHE

a) - con delibera del Consiglio Comunale in data 9 febbraio 2007 - n. 13, veniva approvato in via definitiva il Piano di Lottizzazione denominato C.I.S. 4, approvando contestualmente, la variante al Piano Regolatore Generale allora vigente, ai sensi del combinato disposto dagli articoli 3 e 6 - comma 2 - della legge regionale n. 23 del 1997 ed il relativo avviso di approvazione veniva di seguito

pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - N. 15 - di mercoledì 11 aprile 2007;

b) - con atto a rogito del notaio Sergio Ambrosetti di Palazzolo sull'Oglio, in data 13 dicembre 2007, n. 18950 repertorio, veniva quindi stipulata la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del medesimo Piano di Lottizzazione;

c) - la suddetta Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in oggetto, agli articoli 4 "Progettazione delle opere di urbanizzazione", 5 "Esecuzione delle opere di urbanizzazione", 6 "Opere di urbanizzazione primaria" e 7 "Opere di urbanizzazione secondaria", disciplina la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dallo stesso Piano di Lottizzazione approvato a carico dei Lottizzanti;

d) - le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quelle per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria sono state cedute gratuitamente al Comune direttamente con la stipula della stessa Convenzione urbanistica (parti seconda, terza, quarta e quinta della Convenzione) e sono identificate al Catasto Terreni del Comune Censuario e Amministrativo di Palazzolo sull'Oglio al **Foglio 21, con i mappali nn. 29 - 34 - 33 - 39 - 265 - 269 - 302 - 137 - 139 - 326 - 330 - 31 - 196 - 197 - 198 - 319 - 149 - 333;**

e) - l'importo complessivo preventivato delle opere di urbanizzazione previsto dal Piano di Lottizzazione approvato, ammonta ad euro 2.646.081,86 (duemilioneiseicentoquarantaseimilaottantuno e ottantasei), dei quali:

-- euro 1.618.682,78 (unmilioneiseicentodiciottomilaseicentottantadue e settantotto) per opere di urbanizzazione primaria,
-- euro 627.399,08 (seicentoventisettemilatrecentonovantanove e zero otto) per il parco previsto quale opera di urbanizzazione secondaria,
-- euro 400.000,00 per la formazione della strada di collegamento al viale Europa, anch'essa prevista quale opera da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;

f) - il termine decennale per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in argomento, originariamente stabilito alla data del 11 aprile 2017, dall'articolo 3 della Convenzione stipulata, in forza delle previsioni recate dall'articolo 30 - comma 3 bis - del D.L. 69/2013 convertito con legge n. 98 del 9 agosto 2013, è stato ex lege prorogato di tre anni ed è dunque divenuto quello dell'11 aprile 2020;

g) - l'articolo 103 - comma 1 - del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 Cura Italia, convertito in legge, con modificazioni,

dall'art. 1, comma 1, L. 24 aprile 2020, n. 27, prevede che "Ai fini del computo dei termini ordinatori o perentori, propedeutici, endoprocedimentali, finali ed esecutivi, relativi allo svolgimento di procedimenti amministrativi su istanza di parte o d'ufficio, pendenti alla data del 23 febbraio 2020 o iniziati successivamente a tale data, non si tiene conto del periodo compreso tra la medesima data e quella del 15 aprile 2020", termine successivamente prorogato al 15 maggio 2020 dall'articolo 37 del D.L. 8 aprile 2020, n. 23 e lo stesso articolo, al comma 2 bis, ha previsto che "Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020, sono prorogati di novanta giorni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98";

h) - relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Permesso di Costruire n. 17/2008, rilasciato in data 10 giugno 2008 - protocollo n. 17176, i cui lavori sono iniziati il 19 giugno 2008, come da comunicazione presentata sempre in data 19 giugno 2008 - al n.18.508 di protocollo;
- 2) Permesso di Costruire n. 17/2008-1, rilasciato il 7 giugno 2010 - protocollo n. 16650, quale prima variante, all'originario permesso di costruire n. 17/2008;
- 3) Permesso di Costruire n. 17/2008-2, rilasciato in data 8 febbraio 2011 - protocollo n. 3536, in sanatoria per l'avvenuta realizzazione di alcuni muri contro terra, a confine con le aree pubbliche;
- 4) Denuncia di Inizio Attività n. 17/2012, presentata il 27 gennaio 2012 - protocollo n. 2308, relativa alla prosecuzione delle opere non ultimate previste all'originario Permesso di Costruire n. 17/2008, i cui lavori sono iniziati in data 7 marzo 2012, come da comunicazione sempre del 7 marzo 2012 - protocollo n. 6727;
- 5) in data 3 marzo 2015 - al n. 6314 di protocollo, è stata richiesta la proroga del termine di fine dei lavori delle suddette opere di urbanizzazione, rilasciata fino al 7 marzo 2017.

Per le stesse opere di urbanizzazione primaria, con nota registrata al protocollo generale in data 18 aprile 2016, al n. 10830 di protocollo, i lottizzanti hanno richiesto al Comune di Palazzolo sull'Oglio il collaudo parziale delle stesse, relativo alle opere completate, mentre con successiva comunicazione in data 7 settembre 2016 prot. 24517, gli stessi lottizzanti hanno individuato nell'Ing. Eugenio Pezzola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 918, il collaudatore, scelto fra una terna di nominativi di professionisti abilitati indicati dall'Amministrazione Comunale, per il collaudo tecnico amministrativo parziale delle opere di urbanizzazione primaria in argomento.

In data 3 marzo 2017 al n. 6830 di protocollo generale del Comune, il suddetto collaudatore incaricato, ha quindi trasmesso il "Verbale di visita, relazione, certificato di collaudo parziale", dal quale risulta che:

- le opere oggetto del collaudo parziale, appaltate all'Impresa Ranghetti Felice s.r.l., come individuate nella planimetria allegata al verbale di collaudo e parte integrante del collaudo stesso, documentate negli atti contabili fino al 9° SAL, sommano al netto del ribasso del 16% € 1.109.340,53 e, a tale importo, devono essere aggiunti i costi delle opere eseguite direttamente dalla So.Ge.Im. spa per l'estensione rete gas, rete acquedotto e fognatura nera per l'importo di €. 214.584,69, per un conseguente importo complessivo pari ad € 1.323.925,22 (1.109.340,53 + 214.584,69);

- ne deriva, pertanto, che le opere di urbanizzazione primaria afferenti al Piano di Lottizzazione denominato C.I.S. 4, sono regolarmente eseguite e collaudabili nella misura del 69% (pari a mq 11.897) della superficie complessiva interessata dalle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione medesimo, che misura complessivamente mq. 17.242, con riferimento alla Tav. 2a, datata Febbraio 2016 e presentata al protocollo comunale il 18 Aprile 2016 al n. 10830, per un importo complessivo di: $1.323.925,22 \times 69\% = \text{€} 913.508,40$.

Con Determina del Responsabile del Settore Urbanistica in data 10 gennaio 2018, n. 8, è stato quindi approvato il collaudo parziale delle stesse per una percentuale pari al 69% delle opere di urbanizzazione originariamente previste dal Piano di Lottizzazione;

i) - successivamente è stato rilasciato in data 24 maggio 2018 il Permesso di Costruire protocollo 16780 - pratica edilizia n. 95/2018, per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, la cui fine lavori è avvenuta in data 3 ottobre 2018, come da comunicazione registrata in data 4 ottobre 2018 - al n. 30475 di protocollo generale del

Comune. L'importo finale delle opere di urbanizzazione primaria a seguito di tale completamento è pari a 1.328.801,14;

j) - relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria afferenti al comparto, ad oggi le stesse non sono ancora state realizzate e tantomeno iniziate;

k) - per quanto concerne la strada di collegamento con il Viale Europa, era stato rilasciato in data 10 marzo 2010 il Permesso di Costruire n. 383/2009, di seguito non attuato e successivamente è stato ripresentato il progetto di realizzazione della stessa strada (Pratica Edilizia n. 99/2016), sul quale è stato acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia, riunitasi nella seduta del 20 giugno 2016 - verbale n. 16976;

l) - in data 9 agosto 2019 - registrato al n. 25104 di protocollo comunale, è stato presentato il progetto aggiornato del suddetto tracciato stradale, relativamente al quale è stato acquisito il parere favorevole della commissione edilizia in data 19 settembre 2019 prot. 28788, mentre in data 30 aprile 2020, al n. 11940 di protocollo, è stato trasmesso dal Responsabile Unico del procedimento (RUP) incaricato dai lottizzanti il verbale di validazione del progetto esecutivo della strada stessa;

m) - per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e per gli adempimenti convenzionali previsti dalla Convenzione stipulata per l'attuazione del Piano di Lottizzazione, è seguita diversa corrispondenza tra il Settore Urbanistica del Comune di Palazzolo sull'Oglio ed i Lottizzanti, tra cui si richiamano, in particolare, la nota del Comune di Palazzolo sull'Oglio del 18 settembre 2018 - protocollo n. 28551 e la comunicazione dei lottizzanti registrata in data 15 novembre 2019 al n. 35555 di protocollo, anche in conseguenza dell'intervenuto, nel frattempo, fallimento di uno dei Lottizzanti, più precisamente **CONTROSPAZIO IMMOBILIARE S.R.L.**, con sede in Palazzolo Sull'Oglio, frazione San Pancrazio (BS) via Del Dosso n 7/A Codice Fiscale 02317700983.

La stessa **CONTROSPAZIO IMMOBILIARE S.R.L.** con atto di fusione a rogito del notaio Sergio Ambrosetti in data 27.11.2009 rep. n 21470/10594 ha assorbito ed incorporato nella sua società la **CIDEUX S.R.L.** con sede in Palazzolo Sull'Oglio (BS) via S.S.Trinità n 27/A, Codice Fiscale 00480910173.

La stessa **CIDEUX S.R.L.** firmataria della convenzione originaria aveva depositato fidejussione pari ad € 780.805,84 a garanzia della quota di pertinenza delle opere previste di urbanizzazione primarie e secondarie, garanzia rilasciata dalla COFACE ASSICURAZIONE SPA N. 1760855del 11-12-2017

Si precisa che la stessa fidejussione non è mai stata volturata e risulta ad oggi ancora intestata alla CIDEUX

S.R.L.

n) - la **CONTROSPAZIO IMMOBILIARE S.R.L.** successivamente alla firma della convenzione e prima del suo fallimento (decretato dal Tribunale di Brescia il) ha ceduto porzioni di terreni edificabili e unità abitative, impegnandosi con gli stessi acquirenti a completare a sue spese le opere di urbanizzazione mancanti e piu' precisamente:

-- con atti a mio rogito in data 22.02.2010, rep. n. 139311/14673, registrato a Brescia, II Ufficio, il 3.03.2010 al n. 3440 serie 1T ed ivi trascritto il 4.03.2010 ai nn. 8624/4792, in data 16.06.2011, rep. n. 141848/15777, registrato a Brescia, II Ufficio, il 22.06.2011 al n. 9751 serie 1T ed ivi trascritto il 23.06.2011 ai nn. 26809/16455, ed in data 22.12.2011, rep. n. 142855/16168, registrato a Brescia, II Ufficio, il 28.12.2011 al n. 20415 serie 1T ed ivi trascritto il 29.12.2011 ai nn. 53732/33945, ha ceduto alla "**EDIL PALAZZOLO S.R.L.**", con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), Via Siena n. 20, Codice Fiscale 01735220178, Partita I.V.A. 00651110983, gli attuali mappali 347-351-352 pari alla quota di 8,01%;

-- con atto a mio rogito in data 23.12.2010, rep. n. 140880/15385, registrato a Brescia, II Ufficio, il 28.12.2010 al n. 8975 serie 1T ed ivi trascritto il 29.12.2010 ai nn. 54282/31342, ha ceduto alla "**SOCIETA' VIA MARCONI SRL**", con sede in Palazzolo sull'Oglio, Via Trieste n. 8, Codice Fiscale 03239210986, Partita I.V.A. 03239210986, l'attuale mappale 350, pari alla quota di 2,8%;

-- con atto a rogito del notaio Alfonso Cuoco di Chiari in data 27.02.2015, rep. n. 20413/11172, trascritto a Brescia il 3.03.2015 ai nn. 6729/4400, ha ceduto ai signori **SANTAERA Pietro** cf. SNTPTR57L20F258Q e **SANTAERA Giovanna** cf. SNTGNN60T48H163U la quota di metà ciascuno delle unità di cui al fg. NCT/21 mapp 355 sub. 1 e 6;

-- con atto a rogito del notaio Mario Vasini di Sarnico in data 30.09.2015, rep. n. 105098/20390, trascritto a Brescia il 5.10.2015 ai nn. 33414/21320, ha ceduto ai signori **FUMAGALLI Emanuel** cf. FMGMNL78D25A794J e **MOLERI Alessandra** cf. MLRLSN80T43I437Y la quota di metà ciascuno delle unità di cui al fg. NCT/21 mapp 355 sub. 2 e 7;

-- con atto a rogito del notaio Alfonso Cuoco di Chiari in data 27.02.2015, rep. n. 20411/11170, trascritto a Brescia il 3.03.2015 ai nn. 6727/4399, ha ceduto ai signori **BERTUCCO Erica** cf. BRTRCE84P57C618M e **SANTAERA Alessadro** cf. SNTLSN79T02H163K la quota di metà ciascuno delle unità di cui al fg. NCT/21 mapp 355 sub. 3 e 5;

-- con atto a rogito del notaio Alfonso Cuoco di Chiari in data 22.05.2015, rep. n. 20781/11421, trascritto a Brescia il 25.05.2015 ai nn. 17173/11286, ha ceduto al signor **MASSIMO Giovanni** cf. MSSGNN74C01I827D le unità di cui al fg. NCT/21

mapp 355 sub. 8, 11 e 12;

q) - successivamente alla data di fallimento della Controspazio Immobiliare, il curatore fallimentare ha proceduto alla vendita tramite asta pubblica dei rimanenti terreni in capo alla stessa società e più precisamente con atto a rogito del notaio Piccinelli Magnocavallo in data 20.12.2017, rep. n. 2418/1557, trascritto a Brescia il 9.01.2018 ai nn. 896/588, ha venduto alla società REPOL srl con sede in Palazzolo sull'Oglio, i mappali 311-325-361, per un totale di 13,44%.

Successivamente, a seguito di atto a rogito del notaio Piccinelli Magnocavallo in data 20.12.2017, rep. n. 2420/1558, trascritto a Brescia il 9.01.2018 ai nn. 897/589, la REPOL srl alienava alla società RBR IMMOBILIARE srl, con sede in Palazzolo sull'Oglio, Via Matteotti N. 115/117, Codice Fiscale 03955840982, Partita I.V.A. 03955840982, i predetti mappali 311-325-361;

p) Conseguentemente al fallimento **CONTROSPAZIO IMMOBILIARE S.R.L.** si è creata una situazione di disagio per il completamento delle opere di urbanizzazione mancanti a carico della stessa Controspazio immobiliare srl, garantiti dalla fidejussione depositata a nome della CIDEUX SRL garantita dalla Coface Assicurazioni spa.

Per risolvere quanto sopra tra le Società' Edil Palazzolo srl e Società' Via Marconi srl da una parte e società' COFACE ASSICURAZIONI spa dall'altra, con la compartecipazione delle persone fisiche sottoscrittrici della fidejussione in essere, si è giunti ad un accordo verbale che di fatto prevede quanto segue:

- Le società' Edil Palazzolo srl e Società' Via Marconi srl, nonostante non obbligate a seguito degli atti di acquisto originari di cui alla precedente lettera p), si impegnano a subentrare alla firma della presente convenzione ed a partecipare alle spese ancora da sostenere in relazione ai propri millesimi di competenza
- La società' COFACE ASSICURAZIONI SPA, a saldo e stralcio di quanto fino ad oggi avvenuto, riconosce alle società' EDIL PALAZZOLO srl e alla SOCIETA' MARCONI srl (ognuna per la propria quota millesimale) una somma non inferiore ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) che verterà versata interamente al Comune di Palazzolo sull'Oglio;
- Il Comune di Palazzolo sull'Oglio, si impegna a restituire il predetto importo alle predette Società edil Palazzolo srl e Società' Via Marconi srl, in percentuale ad ogni stato di avanzamento lavori e relativo collaudo delle opere di urbanizzazione per le quali le garanzie sono prestate fino all'erogazione

completa dell'importo ricevuto.

q) Conseguente sempre al fallimento della Controspazio Immobiliare e all'accordo di riconoscimento di parte delle spese alla EdilPalazzolo srl e alla Società Marconi srl, da parte della finanziaria Coface, tra le parti denominate i lottizzanti si pattuisce quanto segue:

I lottizzanti "IMMOBILIARE ANTARES S.R.L.", CUNI DANIELA, "ROMANO & SIGNORONI S.R.L.", "RBR IMMOBILIARE SRL", "SOCIETA' VIA MARCONI SRL", "EDIL PALAZZOLO S.R.L.", "IMPRESA EDILE CARUNA MARIO", "IMPRESA EDILE MARENZI GIUSEPPE DI MARENZI MAURIZIO", si accollano la quota relativa alle unità immobiliari di cui al fg. NCT/21 mappale 355 di proprietà dei sigg.ri SANTAERA Pietro e SANTAERA Giovanna per la quota di ½ ciascuno delle unità di cui al fg. NCT/21 mapp 355 sub. 1 e 6.

sigg.ri FUMAGALLI Emanuel e MOLERI Alessandra per la quota di ½ ciascuno delle unità di cui al fg. NCT/21 mapp 355 sub. 2 e 7.

sigg.ri BERTUCCO Erica e SANTAERA Alessadro per la quota di ½ ciascuno delle unità di cui al fg. NCT/21 mapp 355 sub. 3 e 5.

Sig. MASSIMO Giovanni per le unità di cui al fg. NCT/21 mapp 355 sub. 8, 11 e 12.

Complessivamente la stessa quota pari **28,73 MILLESIMI** viene distribuite e riconosciute tra i lottizzanti in quota proporzionale alle loro quote originarie.

Con tale accollo verrà così rispettato quanto pattuito dalla Immobiliare Controspazio SRL nei confronti dei proprietari delle unità immobiliari sopracitati, pertanto le stesse parti, esonerate da esborsi e spese, vengono manlevate e non coinvolte nella presente convenzione.

r) Gli accordi di cui ai precedenti punti sono stati comunicati al Comune con prot. 35555 del 15.11.2019.

A seguito di ciò la quota millesimale relativa all'impegno di spesa dei lottizzati viene così ripartita:

"IMMOBILIARE ANTARES S.R.L." quota pari a 447,40/1000

CUNI DANIELA quota pari a 155,40/1000

"ROMANO & SIGNORONI S.R.L." quota pari a 29,589/1000

"RBR IMMOBILIARE SRL" quota pari a 138,34/1000

"SOCIETA' VIA MARCONI SRL" quota pari a 29,589/1000

"EDIL PALAZZOLO S.R.L." quota pari a 82,422/1000

"IMPRESA EDILE CARUNA MARIO" quota pari a 58,63/1000

"IMPRESA EDILE MARENZI GIUSEPPE DI MARENZI MAURIZIO", quota pari a 58,63/1000

s) - in data 29 gennaio 2019 - con istanza registrata al n. 3545 di protocollo, i Lottizzanti hanno presentato richiesta di parere sul progetto di fattibilità tecnica ed economica, registrata come pratica edilizia n. 19/2019, che, per quanto concerne il progetto di Parco urbano, prevede alcune

modifiche rispetto a quanto originariamente previsto dalla Convenzione, con la realizzazione di una "piattaforma" destinata all'educazione stradale, una area gioco per i bambini, una serie di piantumazioni in parte nuove ed in parte ad integrazione delle esistenti in fregio alla roggia ed infine la recinzione della suddetta area verde;

t) - con deliberazione della Giunta in data 2 aprile 2019, n. 50, esecutiva ai sensi di legge, recante "presa d'atto del progetto di fattibilità tecnica ed economica, relativo al parco urbano da realizzarsi quale opera di urbanizzazione secondaria all'interno del piano di lottizzazione residenziale denominato CIS 4", la Giunta Comunale ha approvato la presa d'atto del progetto di fattibilità tecnico-economica trasmesso dai Lottizzanti del Piano di Lottizzazione denominato CIS 4, presentato in data 29 gennaio 2019 - registrato al n. 3545 di protocollo e come pratica edilizia n. 19/2019, redatto dall'Architetto Giovanni Mario Gozzini, con studio a Pontoglio in Viale Dante Alighieri n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1118;

u) - in data 15 novembre 2019 - con nota registrata al n. 35555 di protocollo comunale, avente come oggetto la comunicazione di ripresa del percorso autorizzativo opere secondarie per strada esterna e completamento parco, i lottizzanti comunicavano all'Amministrazione Comunale le nuove proprietà a seguito del fallimento Controspazio srl e gli impegni intercorsi tra le parti già citati al punto p) ed r;

v)- per quanto concerne il progetto di parco urbano, in data 12 agosto 2020 - registrata al n. 22057 di protocollo, è stata presentata la richiesta di Permesso di Costruire, registrata come pratica edilizia n. 151/2020, per la nuova costruzione di una piattaforma di educazione stradale, di un'area giochi nel parco con sistemazione della restante area a parco.

w) - la prima Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata con deliberazione consiliare n. 26 in data 26 aprile 2017, il cui avviso di deposito ed approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 09 agosto 2017 ai fini dell'efficacia della stessa, che classifica l'ambito del Piano di Lottizzazione in argomento negli Ambiti territoriali a destinazione prevalente residenziale come "Aree soggette a Piani Attuativi, previsti dal PRG (D.G.R. VII/12654 del 7/04/03) già convenzionati", disciplinati dall'articolo 45 delle NTA del Piano delle Regole che, in particolare all'articolo 45.3 "Prescrizioni particolari", prevede che: "Sono fatte salve le previsioni dei piani urbanistici convenzionati alla data di adozione del presente Piano delle

Regole, anche se le loro previsioni risultano con essa contrastanti. Gli ambiti stessi, quando i suddetti piani attuativi convenzionati cesseranno di avere efficacia, risulteranno sottoposti alla disciplina degli ambiti in cui essi ricadono. Nel caso di piani attuativi non completati alla scadenza della relativa Convenzione, gli stessi dovranno essere assoggettati a nuova Convenzione conseguente all'approvazione di un nuovo piano attuativo nel rispetto della capacità edificatoria originaria. In fase attuativa, ferma restando la Slp originaria, sono ammesse varianti plani volumetriche e delle destinazioni d'uso a condizione che siano compatibili con le destinazioni ammesse dagli ambiti del P.d.R. e a condizione che non determinino aumento di fabbisogno di standard rispetto a quanto effettivamente individuato dal Piano Attuativo, se per eventuali varianti di destinazione d'uso fosse necessario reperire nuovi standard, gli stessi verranno reperiti nelle aree private interessate al cambio e convenzionati al di fuori della presente convenzione dalle parti interessate. Tali prescrizioni si applicano anche ad intervento concluso a prescindere dalla disciplina prevista dagli ambiti in cui ricadono".

x) - con istanza presentata in data 26 novembre 2020 e registrata al n. 34356 di protocollo e come pratica edilizia n. 3PA/2020, la signora CUNI DANIELA, la società "IMMOBILIARE ANTARES S.R.L.", l'"Impresa Edile Marenzi Giuseppe di Marenzi Maurizio", l'"Impresa Edile Caruna Mario" e le società "SOCIETÀ VIA MARCONI SRL", "EDIL PALAZZOLO SRL", "RBR IMMOBILIARE SRL" e "ROMANO & SIGNORONI S.R.L." (di seguito identificati come "**i Lottizzanti**"), quali proprietari dei lotti costituenti il Comparto "C.I.S. 4", oppure già proprietari di alcuni degli stessi, ma obbligati nei confronti dei loro aventi causa a completare la lottizzazione in oggetto, hanno chiesto l'approvazione di un Piano Attuativo per il completamento del Piano di Lottizzazione oggetto della presente Convenzione. Con comunicazione istruttoria del Responsabile del Settore Urbanistica e Suap del Comune di Palazzolo sull'Oglio - protocollo n. 38256 del 31/12/2020, sono state richieste alcune integrazioni documentali, che sono quindi state trasmesse in data 11/03/2021 e registrate al n. 8191 di protocollo;

y) - a seguito dell'istruttoria con esito favorevole del Settore Urbanistica del Comune di Palazzolo sull'Oglio e del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia in data 15/04/2021 - con verbale protocollo n. 12797, è stata trasmessa ai lottizzanti la comunicazione in data 23/04/2021 - protocollo n. ..., ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 - comma 1 - della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, di conclusione con esito favorevole dell'istruttoria del progetto di Piano Attuativo e, di seguito, il suddetto Piano

Attuativo per il completamento degli interventi edilizi privati del Piano di Lottizzazione denominato CIS 4, è stato adottato ai sensi dell'articolo 14 - comma 1 - della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., con deliberazione della Giunta Comunale in data ../.../....., esecutiva ai sensi di legge;

z) - a seguito dell'avvenuto deposito e della pubblicazione del Piano Attuativo adottato, con deliberazione della Giunta Comunale in data ../.../....., esecutiva ai sensi di legge, il Piano Attuativo per il completamento degli interventi edilizi privati del Piano di Lottizzazione denominato CIS 4, è stato approvato, decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto,

VISTI

- 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 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

1.2 La presente Convenzione disciplina l'attuazione del Piano Attuativo per il completamento del Piano di Lottizzazione residenziale denominato C.I.S. 4, approvato con deliberazione del Consiglio comunale in data 9 febbraio 2007 - n. 13 - registrato come Pratica Edilizia n. 3PA/2020, ai sensi dell'articolo 45 delle N.T.A. della prima Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata con deliberazione consiliare n. 26 in data 26 aprile 2017, il cui avviso di deposito ed approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 09 agosto 2017 ai fini dell'efficacia della stessa, che classifica l'ambito del Piano di Lottizzazione in argomento negli Ambiti territoriali a destinazione prevalente residenziale come "Aree soggette a Piani Attuativi, previsti dal PRG (D.G.R. VII/12654 del 7/04/03) già convenzionati". Il progetto di Piano Attuativo per il completamento del Piano di Lottizzazione denominato CIS 4 prevede:

- per quanto concerne la capacità edificatoria il completamento degli interventi edilizi privati non ancora attuati, nel rispetto della capacità edificatoria del Piano di Lottizzazione originario pari ad una volumetria edificabile di 50.698 mc, pari a

16.900 mq di Slp e nel rispetto del planivolumetrico approvato, fatte salve eventuali varianti planivolumetriche ai sensi dell'articolo 14 - comma 12 - della L.R. n. 12/2005;

- il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria (strada di collegamento con il Viale Europa e parco urbano), da realizzarsi sulle aree già cedute al Comune con la stipula della Convenzione urbanistica originaria e richiamate al precedente punto d) delle premesse, come specificato agli articoli seguenti.

1.3 I Lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per loro 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 dai Lottizzanti 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 di Palazzolo sull'Oglio e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

1.4 In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

1.5 La sottoscrizione della presente 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 ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune di Palazzolo sull'Oglio così finalizzati.

ART. 2 - OBBLIGO GENERALE

2.1. I Lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di Palazzolo sull'Oglio ai sensi della presente convenzione.

2.2 Le aree interessate dalla presente Convenzione urbanistica di completamento sono parte di quelle menzionate al punto d) delle premesse, già cedute al Comune, sulle quali dovranno essere realizzate le opere di seguito indicate.

Dette aree sono attualmente identificate come segue nel Catasto dei Terreni di Brescia:

Comune di Palazzolo sull'Oglio

Foglio 21, Sez. A, Mapp. 29 - ha 0.05.60

bosco ceduo - cl. 1 - R.D. euro 2,02 - R.A. euro 0,17;

Foglio 21, Sez. A, Mapp. 149 - ha 0.03.30

bosco ceduo - cl. 1 - R.D. euro 1,19 - R.A. euro 0,10;

Foglio 21, Sez. A, Mapp. 31 - ha 0.05.70

bosco ceduo - cl. 1 - R.D. euro 2,06 - R.A. euro 0,18;

Foglio 21, Sez. A, Mapp. 196 - ha 0.06.90

seminativo - cl. 1 - R.D. euro 6,24 - R.A. euro 5,70;

Foglio 21, Sez. A, Mapp. 197 - ha 0.07.40

seminativo - cl. 1 - R.D. euro 6,69 - R.A. euro 6,11;

Foglio 21, Sez. A, Mapp. 198 - ha 0.08.20

seminativo - cl. 1 - R.D. euro 7,41 - R.A. euro 6,78;

Foglio 21, Sez. A, Mapp. 326 - ha 0.58.42

semin irrig - cl. 1 - R.D. euro 51,29 - R.A. euro 63,36;

Foglio 21, Sez. A, Mapp. 319 - ha 1.24.05

seminativo - cl. 1 - R.D. euro 112,12 - R.A. euro 102,51;

Foglio 21, Sez. A, Mapp. 333 - ha 0.55.36

seminativo - cl. 1 - R.D. euro 50,03 - R.A. euro 45,75;

Foglio 21, Sez. A, Mapp. 302 - ha 0.92.86

seminativo - cl. 1 - R.D. euro 83,93 - R.A. euro 76,73.

Per i confini le parti rinviano alle risultanze delle mappe catastali ed alla "PLANIMETRIA GENERALE - DATI STEREOMETRICI DEL COMPARTO", che, firmata dagli intervenuti e da me notaio, **si allega a questo atto sotto la lettera "I"**.

Le aree identificate nel Catasto dei Terreni di Brescia - Comune di Palazzolo sull'Oglio al Foglio 21, con i mappali 39, 265, 269, 137, 139, 33, 34, ancorché non interessate dalla realizzazione di specifiche attrezzature dovranno comunque essere sistemate a prato a cura e spese dei lottizzanti.

ART.3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

3.1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei tecnici progettisti incaricati dai Lottizzanti, della comunicazione dell'avvenuta approvazione del "Piano Attuativo per il completamento del CIS 4", intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

3.2. Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi edilizi privati previsti per il completamento del Piano di Lottizzazione denominato CIS 4, rimane subordinato alla preventiva approvazione dei progetti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria descritte ai successivi articoli 4 e 5.

3.3 Le opere di urbanizzazione secondaria, di cui ai successivi articoli 4 e 5, devono essere eseguite ed ultimate entro il 31 marzo 2022, fatto salve interruzioni dovute a cause motivate e tempistiche amministrative-burocratiche non imputabili ai lottizzanti.

3.4 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 decorrenti dalla data di cui al precedente comma 3.1. Entro lo stesso termine i Lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato i titoli abilitativi edilizi per la completa edificazione degli interventi edilizi privati previsti dal Piano attuativo.

ART. 4 - PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

4.1. Con riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano di Lottizzazione, sono state presentate dai Lottizzanti le seguenti pratiche edilizie:

A) STRADA DI COLLEGAMENTO CON IL VIALE EUROPA:

A1) Per quanto concerne la strada di collegamento con il Viale Europa, era stato rilasciato in data 10 marzo 2010 il Permesso di Costruire n. 383/2009, di seguito non attuato e successivamente è stato ripresentato il progetto di realizzazione della stessa strada (Pratica Edilizia n. 99/2016), sul quale è stato acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia, riunitasi nella seduta del 20 giugno 2016 - verbale n. 16976.

A2) In data 9 agosto 2019 - registrato al n. 25104 di protocollo comunale, è stato presentato il progetto aggiornato del suddetto tracciato stradale, relativamente al quale è stato acquisito il parere favorevole della commissione edilizia in data 19 settembre 2019 prot. 28788, mentre in data 30 aprile 2020, al n. 11940 di protocollo, è stato trasmesso il verbale di validazione del progetto esecutivo della strada stessa.

A3) In data 11 marzo 2021 - con le integrazioni documentali registrate al n. 8191 di protocollo, relative alla pratica n.3PA/2020, è stato trasmesso il quadro economico aggiornato di tale opera, che prevede un importo complessivo di € 900.680,00 così suddivisi:

- Lavori: € 661.800,00 di cui € 19.854,00 per oneri per la sicurezza;
- Somme a disposizione: € 238.880,00.

B) PARCO URBANO.

B1) In data 12 agosto 2020 - registrata al n. 22057 di protocollo, è stata presentata la richiesta di Permesso di Costruire, registrata come pratica edilizia n. 151/2020, per la nuova costruzione di una piattaforma di educazione stradale, di un'area giochi nel parco con sistemazione della restante area a parco.

B2) In data 11 marzo 2021 - con le integrazioni documentali registrate al n. 8191 di protocollo, relative alla pratica

n.3PA/2020, è stato trasmesso il quadro economico aggiornato di tale opera, che prevede un importo complessivo di € 403.604,50 così suddivisi:

- Lavori: € 286.652,50, di cui per costi di sicurezza € 8.599,58;

- Somme a disposizione: 116.952,00.

4.2. Il progetto di cui al precedente punto A deve essere integrato entro il termine di 60 giorni a cura e spese dei lottizzanti con:

- relazione geologica;

- autorizzazione consorzio Roggia Fusia per attraversamento canale Roggia Fusia ed intubamento di un tratto dello stesso canale.

- progetto di invarianza idraulica e idrologica ai sensi del Regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", redatto secondo i contenuti prescritti dall'articolo 10 del suddetto Regolamento regionale (relazione, calcoli, progetto e piano di manutenzione) e comprensivo della asseverazione del professionista in merito alla conformità del progetto ai contenuti del Regolamento stesso (utilizzando il modello di cui all'allegato E al Regolamento regionale).

Il progetto di cui al precedente punto B1 deve essere modificato in funzione delle richieste dell'Amministrazione Comunale e successivamente integrato in forma di progetto definitivo-esecutivo ai sensi dell'articolo 23 del D. Lgs. 18 aprile 2016 - n. 50 e completo della documentazione prescritta dalla specifica normativa di settore avente incidenza nella materia edilizia, entro il termine di 60 giorni dalla relativa richiesta dell'Amministrazione comunale.

4.3 I progetti esecutivi di cui ai precedenti commi devono essere forniti al Comune sia in formato cartaceo che 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.

4.4 I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, sono redatti da tecnici abilitati individuati dai Lottizzanti, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai Lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura, ma a spese dei Lottizzanti.

4.5 Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e

prima del collaudo, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere integrati, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione

ART. 5- ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

5.1 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria dovrà avvenire nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui al D.Lgs. 18.04.2016 n. 50 - "Nuovo Codice degli Appalti" e successive modifiche ed integrazioni. In particolare:

-- ai sensi dell'articolo 1, comma 2 lett. e) le disposizioni del Codice si applicano ai *"lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire o altro titolo abilitativo, può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il titolo presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del suddetto titolo, un progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 60 o 61. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza."*;

-- ai sensi dell'articolo 36 - comma 3 *"Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 1, comma 2, lettera e), del presente codice, relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo per gli importi inferiori a quelli di cui all'articolo 35, si applicano le previsioni di cui al comma 2"*.

5.2 Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dai Lottizzanti nel rispetto del D.Lgs. n. 50/2016,

assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.

5.3 La sussistenza dei requisiti in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dai Lottizzanti.

5.4 I Lottizzanti assumono ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune che di terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dai Lottizzanti e rimane sollevato da qualsiasi adempimento di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

5.5 Il ruolo del committente ai sensi del citato decreto sarà assunto da persona fisica facente capo a Lottizzanti.

5.6 Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, i Lottizzanti si riconoscono quali committenti delle opere di urbanizzazione secondaria.

5.7 Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura dei gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva.

Art.6 - INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

6.1 Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi previsti ai sensi della normativa vigente per la realizzazione degli interventi edilizi privati, presentati dopo la scadenza del termine di cui al punto g) delle premesse, è subordinato all'approvazione del piano attuativo di completamento ed alla stipula della presente Convenzione Urbanistica per la sua attuazione.

6.2 Ai sensi dell'articolo 14 - comma 12 - della L.R. n. 12/2005, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale fermo restando il rispetto del limite complessivo della S.L.P. residua di volume residuo del Piano Attuativo.

6.3 Per le costruzioni assentite entro il termine di 5 anni dal termine di cui al precedente articolo 3.1, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati secondo le tariffe approvate con deliberazione del Consiglio comunale in data 24 novembre 2017, n. 69 e loro eventuali futuri

aggiornamenti, sono dovuti in misura ridotta, deducendo dalle tariffe in vigore al momento del rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi, la quota in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo Permesso di Costruire e/o titolo abilitativo edilizio, del costo delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate e secondaria da realizzare dai Lottizzanti.

6.4 Decorso il termine dei 5 anni, a condizione dell'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il Comune verificherà lo stato delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate e secondaria ed in caso esse non necessitino di manutenzione straordinaria o adeguamenti potrà, motivatamente, concedere un ulteriore proroga di 5 anni per la prosecuzione degli scomputi di cui al precedente punto 6.3.

**ART. 7 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE
DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

7.1 L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguire per il completamento del piano di lottizzazione integrativo del C.I.S. 4

ammonta ad

euro 1.043.297,75 comprensivi di iva al 10% (euro unmilionezeroquarantatremiladuecentonovantasette/settantacinque, somma che dovrà essere garantita con fidejussioni di cui

euro 661.800,00 (euro seicentosessantunomilaottocento/zerozero) + iva al 10%, per le opere relative alla nuova strada di collegamento alla rotatoria esistente

euro 286.652,50 (euro duecentoottantaseiseicento cinquantadue/cinquanta) + iva al 10% per il parco e piattaforma.

7.2 A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione i Lottizzanti prestano le seguenti fideiussioni in sostituzione di quelle già depositate:

"IMMOBILIARE ANTARES S.R.L."

quota pari a 447,40/1000 € 466.771,41

CUNI DANIELA

quota pari a 155,40/1000 € 162.128,48

"ROMANO & SIGNORONI S.R.L."

quota pari a 29,589/1000 € 30.870,14

"RBR IMMOBILIARE SRL"

quota pari a 138,34/1000 € 144.329,81

"SOCIETA' VIA MARCONI SRL"

quota pari a 29,589/1000 € 30.870,14

"EDIL PALAZZOLO S.R.L."

quota pari a 82,422/1000 € 85.990,69

"IMPRESA EDILE CARUNA MARIO"

quota pari a 58,63/1000 € 61.168,54

"IMPRESA EDILE MARENZI GIUSEPPE DI MARENZI MAURIZIO",

quota pari a 58,63/1000 € 61.168,54

7.3 Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia le garanzie possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta dei Lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere siano state regolarmente eseguite e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

7.4 A seguito del completamento delle opere di urbanizzazione secondaria e del collaudo con esito favorevole delle stesse, le garanzie prestate si estinguono per il 90% (90 per cento) del suo importo, mentre il restante 10% (dieci per cento), si estingue decorsi due anni dalla data del collaudo delle opere di urbanizzazione con esito favorevole.

7.5 Le garanzie possono altresì essere ridotte, su richiesta dei Lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti di eventuali soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

7.6 Le garanzie sono prestate 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 i Lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori, ognuno per le fideiussioni di competenza. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

7.7 Ancorché le garanzie siano commisurate all'importo delle opere di urbanizzazione di cui in premessa, esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Le garanzie coprono altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Lottizzanti di cui all'articolo 8, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7.8 L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria. 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 primaria afferenti alle edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 8 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

8.1 La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico dei Lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 8.

8.2 Qualora il Comune o i Lottizzanti abbiano richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 9, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

8.3 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 di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo; 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 7.

ART. 9 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

9.1 Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i Lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei Lottizzanti 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.

9.2 Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero 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 che negli stessi

termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

9.3 Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4 commi 4 e 5 della presente convenzione. In difetto il Comune, previa diffida ai Lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei Lottizzanti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

9.4 Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei Lottizzanti, ovvero 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.

ART. 10 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

10.1 Il progetto del piano per il completamento della lottizzazione del CIS n. 4 è costituito dalla seguente documentazione tecnica, quale indicata nella deliberazione della Giunta Comunale in data ../.../.....:

- Tavola 01 - Planimetria con individuazione aree interessate alle opere di urbanizzazione secondaria riferite al Comparto Strategico denominato "CIS 4" - Planimetria generale;
 - Tavola 02 - Planimetria as built delle opere di urbanizzazione primaria ed individuazione delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare riferite al Comparto Strategico denominato "CIS 4" - Planimetria generale;
 - Tavola 03 - Planimetria as built delle opere di urbanizzazione primaria ed individuazione delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare riferite al Comparto Strategico denominato "CIS 4" - Planimetria generale con evidenziate le superfici e le aree di urbanizzazione secondaria;
 - Tavola 04 - Planimetria as built delle opere di urbanizzazione primaria ed individuazione delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare riferite al Comparto Strategico denominato "CIS 4" - Planimetria generale con evidenziate le superfici e le aree di urbanizzazione primaria;
 - Quadri economici "Nuova strada di collegamento tra il piano di intervento "CIS N. 4" e la rotatoria su via Brescia e svincolo" e "Progetto piattaforma per educazione stradale e parco";
- Schema di Convenzione urbanistica;

10.2 Il progetto del piano per il completamento della lottizzazione del CIS n. 4 è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Lottizzanti, 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, ad eccezione delle tavole che si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere _____.

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

ART. 11 - SPESE E TRATTAMENTO FISCALE

11.1 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 di eventuali tipi di frazionamento delle aree in oggetto, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Lottizzanti.

11.2 I Lottizzanti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano di lottizzazione.

11.3 Per quanto attiene al trattamento fiscale, il presente atto è soggetto ad imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposte ipotecarie e catastali, ai sensi dell'art. 32, secondo comma, del D.P.R. 29.09.1973 n. 601, richiamato dall'art. 20 della legge 28.01.1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni.

11.4 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 Regolatore Generale e relative varianti; 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.

11.5 Più in generale le Parti invocano l'applicazione di tutti i benefici fiscali più favorevoli.

ART. 12 - TRASCRIZIONE

12.1 Ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile, le parti autorizzano il Responsabile dell'Agenzia del Territorio

- Ufficio Provinciale di Brescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla trascrizione della presente convenzione, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, composto di fogli scritti in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su pagine complete e su parte della , e ne ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore