

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "PIANO ATTUATIVO n. 1 (PA1), A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIO – COMMERCIALE, INTERESSANTE UN'AREA COMPRESA TRA LA VIA GENOVA E LA VIA FIRENZE, IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE".

L'anno duemilaquindici, addì _____ del mese di _____
(___/___/2015), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

(*oppure*)

in Palazzolo sull'Oglio nella Residenza Municipale in Via XX Settembre n° 32, innanzi a me dottor _____, Segretario Generale rogante del Comune di Palazzolo Sull'Oglio, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti i Signori:

Cuni Gian Carlo, nato a Erbusco (BS) il 24 novembre 1957, domiciliato per la carica presso la sede della sottoindicata società a responsabilità limitata, "TUCANO IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), via Aldo Kupfer n. 54, numero REA 463839, Codice Fiscale: 02608420986, che è anche numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Brescia, società a responsabilità limitata rappresentata nel presente atto dall'Amministratore Unico, munito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società;
Soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**lottizzante**", da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____, residente a _____ e domiciliato per la carica a Palazzolo sull'Oglio in Via XX Settembre n° 32 in qualità di Responsabile del Settore Urbanistico del Comune di Palazzolo sull'Oglio, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed in forza dell'articolo 37 dello Statuto Comunale, di seguito denominato "**Comune**";

PREMESSO CHE:

A). il sopraindicato soggetto lottizzante, dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

B). le aree oggetto della presente convenzione sono così contraddistinte:

- Foglio n. 39, sezione urbana NCT, mapp. n. 315, categoria F/01, area urbana, superficie catastale mq. 286,00 senza R.C.;
- Foglio n. 39, mapp. n. 283, seminativo classe 2a, mq. 897,00 R.D. € 7,18 R.A. € 6,49;
- Foglio n. 39, sezione urbana NCT, mapp. n. 287, sub. 1, categoria C/06, autorimessa, classe 1, superficie catastale mq. 218,00, R.C. € 188,87;

- Foglio n. 39, mapp. n. 284, seminativo classe 2a, mq. 700,00 R.D. € 5,60 R.A. € 5,06;
- Foglio n. 39, mapp. n. 310, seminativo classe 2a, mq. 76,00, R.D. € 0,61 R.A. 0,55;
- Foglio n. 39, mapp. n. 309, seminativo classe 2a, mq. 595,00 R.D. € 4,76 R.A. 4,30;

queste per una superficie catastale complessiva pari a mq. 2.772,00, di proprietà della ditta "TUCANO IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), via Aldo Kupfer n. 54, numero REA 463839, Codice Fiscale: 02608420986;

- Foglio n. 39, mapp. n. 286, seminativo classe 2a, mq. 832,00 R.D. € 6,66 R.A. 6,02;
- Foglio n. 39, sezione urbana NCT, mapp. n. 288, sub. 1, categoria F/01, area urbana, superficie catastale mq. 482,00 senza R.C.

queste per una superficie catastale di mq. 1.314,00, di proprietà del Comune di Palazzolo sull'Oglio, con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), via XX Settembre n° 32 Cf. 0040053176

Le aree sopra indicate hanno pertanto una superficie catastale complessiva di mq. 4.086,00 a fronte però di una superficie territoriale di rilievo pari a mq. 4.006,27.

C). le aree oggetto della presente convenzione costituiscono la porzione non completata del Programma Integrato di Intervento denominato "PIL di via Genova", approvato con deliberazione consiliare n. 29 del 26 febbraio 2007, esecutiva, in variante al previgente Piano Regolatore, il cui avviso di deposito è stato pubblicato per estratto sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 15 del 11 aprile 2007 e per il quale è stata sottoscritta la relativa Convenzione Urbanistica con atto a rogito del Notaio Tufano di Brescia in data 18 luglio 2007 n. 133938 – n. 12168 di repertorio.

Il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 21 luglio 2012 ed entrato in vigore in data 2 gennaio 2013, a seguito della pubblicazione sul B.u.r.l. – serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 2 gennaio 2013 del relativo avviso di approvazione, ha assoggettato la parte non realizzata del suddetto Programma Integrato d'Intervento a un Piano Attuativo (P.A. n. 1), a prevalente destinazione terziario – commerciale, ricadente negli Ambiti Territoriali a destinazione produttiva, disciplinato dall'articolo 54.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che consente la realizzazione di una SIp di 1500 mq a destinazione terziario commerciale e di una SIp di 600 mq a destinazione residenziale.

D). in forza della citata Convenzione Urbanistica stipulata con atto a rogito del notaio Gianni Tufano in data 18.07.2007 Repertorio N. 133.938, Raccolta N. 12.168, le suindicate aree sono state assegnate come segue:

- Mappali n° 286 e n° 288 del foglio 39 in ditta a Comune di Palazzolo sull'Oglio, con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), via XX Settembre n° 32 Cf. 0040053176;
- Mappali n° 283, 284, 287, 309, 310 del foglio n° 39 in ditta a: "TUCANO IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), via Aldo Kupfer n. 54, numero REA 463839, Codice Fiscale: 02608420986;
- in forza di atto a rogito del notaio Gianni Tufano in data 24.01.2013 Repertorio N. 144.911, Raccolta N. 16.863 la ditta "TUCANO

IMMOBILIARE S.R.L.” con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), via Aldo Kupfer n. 54, numero REA 463839, Codice Fiscale: 02608420986 acquisiva la piena proprietà del Mappale n° 315 del foglio 39.

E). che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità, fermo restando la procedura di cui al combinato disposto degli articoli 14 – comma 5 – e dell'articolo 13 – commi da 4 a 12 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i., seguita per l'approvazione del Piano Attuativo;

Quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

VISTI

- A. La domanda di approvazione del Piano Attuativo n. 1 (P.A. n. 1), a prevalente destinazione terziario – commerciale, ricadente negli Ambiti Territoriali a destinazione produttiva, interessante un'area compresa tra la via Genova e la via Firenze, in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, ai sensi del combinato disposto degli articoli 13 e 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, presentata dal lottizzante al protocollo comunale al n. 21101 del 08/08/2013, registrata come pratica edilizia n. 271/2013, relativa al progetto che prevede la realizzazione di un lotto a destinazione terziario/commerciale accessibile dalla via Firenze e di un lotto a destinazione residenziale nella parte prospiciente la via Genova, separati da un area destinata a servizi pubblici, definitivamente integrata nelle date del 30/05/2014 al n. 16551 di protocollo generale e del 02/09/2014 – al n. di protocollo 24518;
- B. La deliberazione della Giunta Comunale n. 129 del 16 settembre 2014, esecutiva ai sensi di legge, recante “Avvio del procedimento relativo al Piano Attuativo n. 1 a destinazione prevalentemente terziario – commerciale (P.A. n. 1), interessante un'area sita in via Genova, in variante al Piano delle Regole, unitamente alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”, con la quale è stato avviato il procedimento per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) in relazione alla proposta del suddetto Piano Attuativo “PA1” a prevalente destinazione terziario – commerciale, relativo all'area sita in via Genova nella frazione di San Pancrazio, presentato in variante al Piano delle Regole del vigente PGT;
- C. L'avviso protocollo n. 33541 pubblicato in data 4 dicembre 2014 sul sito internet del Comune di Palazzolo sull'Oglio all'indirizzo www.comune.palazzolosulloglio.bs.it, nonché sul sito web regionale SIVAS all'indirizzo www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas, di avvio del procedimento relativo alla verifica di esclusione della Vas del Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole oggetto della presente convenzione;
- D. Il Decreto dell'Autorità Competente protocollo n. 6303 in data 3 marzo 2015, con il quale il progetto di Piano Attuativo n. 1 (P.A. n. 1), a

destinazione prevalentemente terziario – commerciale, a seguito dell'esperienza del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, è stato escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

- E. La deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato ai sensi dell'articolo 14 – comma 5 – e con le procedure di cui all'articolo 13 – commi da 4 a 12 – della legge regionale 11 marzo 2005 e s.m.i., il Piano Attuativo n° 1 a destinazione prevalentemente terziaria/commerciale, in variante al Piano delle Regole del vigente PGT;
- F. L'attestazione di avvenuta pubblicazione ed avvenuto deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- G. Il parere della Provincia di Brescia di compatibilità con il PTCP espresso con provvedimento n., in data .././..., ai sensi dell'articolo 13 – comma 5 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i.;
- H. La deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato ai sensi dell'articolo 14 – comma 5 – e con le procedure di cui all'articolo 13 – commi da 4 a 12 - della legge regionale 11 marzo 2005 e s.m.i., il Piano Attuativo n° 1 a destinazione prevalentemente terziaria/commerciale, in variante al Piano delle Regole del vigente PGT;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al 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.
2. Il lottizzante è obbligato per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal lottizzante 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.
3. 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.

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 e conformi allo stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano Attuativo, intesa come pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL e cioè dal _____.
2. L'attuazione del Piano Attuativo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
3. 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. Entro lo stesso termine il lottizzante deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.
4. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche ovvero l'asservimento ad uso pubblico delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto al successivo articolo 14. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal lottizzante è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

ART. 4 – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLO STANDARD DI QUALITA'

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal lottizzante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro un anno dall'approvazione del Piano Attuativo.
2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dello standard di qualità (riqualificazione dell'intersezione tra via Firenze e la nuova strada del PA – art. 54.3 delle NTA del Piano delle Regole) è redatto da tecnici abilitati individuati dal lottizzante a propria cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 1, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata al lottizzante, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura, ma a spese del lottizzante.
3. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori delle

opere di urbanizzazione, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

4. 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 E STANDARD DI QUALITÀ'

- . Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dello standard di qualità relativo alla riqualificazione dell'intersezione tra via Firenze e la nuova strada del Piano Attuativo, prescritto dall'articolo 54.3 delle NTA del Piano delle Regole, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano Attuativo (Fascicolo degli allegati, Computo Metrico estimativo e Tavole n° 1, 2, 3A, 4A, 5, 6, 7, 8, 9A, 10A, 11) e di seguito descritte:
- . Standard di qualità. Riqualificazione dell'intersezione tra via Firenze e la nuova strada del Piano Attuativo, prescritto dall'articolo 54.3 delle NTA del Piano delle Regole, come previsto in particolare sull'elaborato Tav. 10A "Particolari svincolo stradale". Qualora in sede di redazione del progetto definitivo-esecutivo di tale opera di riqualificazione, venga accertata la eventuale interferenza di tali opere con la proprietà autostradale, dovrà essere acquisita dal lottizzante, a propria cura e spese, la relativa autorizzazione da parte della Società Autostrade stessa.
- . Formazione di percorso veicolare di pubblico transito a doppio senso di marcia per asservimento del nuovo parcheggio pubblico da realizzare a sud del comparto terziario/commerciale ed a nord del comparto residenziale e per asservimento dell'edificio commerciale, con innesto dalla via Firenze; tale strada è rappresentata sulle planimetrie di progetto, in particolare sugli elaborati "Tav. 2 – Planivolumetrico", "Tav. 3A – Individuazione aree da cedere – Asservimento ad uso pubblico – riassegnazione", "Tav. 4A – Planimetria generale di progetto", "Tav. 9A – Sezioni stradali".
- . Formazione di parcheggio pubblico a sud del comparto terziario/commerciale ed a nord del comparto residenziale, con le relative aiuole per la delimitazione dei posti auto e dei percorsi, rappresentati sugli elaborati "Tav. 2 – Planivolumetrico", "Tav. 3A – Individuazione aree da cedere – Asservimento ad uso pubblico – riassegnazione", "Tav. 4A – Planimetria generale di progetto", "Tav. 9A – Sezioni stradali".
- . Aree destinate a parcheggio pubblico in fregio a via Genova a servizio sia dei nuovi insediamenti ivi previsti che delle pre-esistenze, con la formazione delle relative aiuole per la delimitazione ed "il disegno" dei parcheggi stessi, rappresentati sugli elaborati "Tav. 2 – Planivolumetrico", "Tav. 3A – Individuazione aree da cedere – Asservimento ad uso pubblico – riassegnazione", "Tav. 4A – Planimetria generale di progetto", "Tav. 9A – Sezioni stradali".
- . Formazione di marciapiedi e dei percorsi ciclo-pedonali, rappresentati sulle tavole sopra indicate; tali marciapiedi non dovranno interrompersi in corrispondenza degli accessi carrai ai lotti, ma dovranno proseguire in piano alla stessa quota. Devono essere realizzati con cordolo in granito e pavimentati, con masselli autobloccanti con finitura superficiale al quarzo, con giunti di dilatazione ogni 4 m. I pali per l'illuminazione pubblica non dovranno ridurre la sezione minima di m 1,5 dei marciapiedi.

- . Formazione di rete fognaria, rappresentata sull'elaborato "Tav. 5 – Impianti tecnologici: Rete fognaria", da realizzarsi secondo il progetto approvato dall'ente gestore del servizio, come da nota della società AOB2 S.R.L. del 16 settembre 2013 prot. 6774. Nello specifico è prevista la formazione di:
 - nuova rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche (acque bianche), con opportune caditoie e pozzi a perdere disperdenti negli strati superficiali del sottosuolo. Tale rete di distribuzione e smaltimento delle acque bianche è prevista su tutte le porzioni di sede stradale e di parcheggio pubblico da realizzare nelle aree oggetto di intervento
 - soli allacciamenti alla esistente rete fognaria di smaltimento delle acque nere assimilabili agli scarichi civili da realizzare all'interno del comparto edificabile e collegati al condotto di via Genova.
- . Formazione di rete idrica per l'acqua potabile con derivazione dalla rete idrica di acqua potabile esistente su via Genova, rappresentata sull'elaborato "Tav. 6 – Impianti tecnologici: Linea gas – acqua", da realizzarsi secondo il progetto approvato dall'ente gestore del servizio, come da nota della società AOB2 S.R.L. del 16 settembre 2013 prot. 6774.
- . Formazione di rete di distribuzione del gas metano con derivazione dalla rete del gasdotto esistente lungo via Genova, rappresentata sull'elaborato "Tav. 6 – Impianti tecnologici: Linea gas – acqua", da realizzarsi secondo il progetto da approvarsi dall'ente gestore del servizio.
- . Formazione di rete per l'elettrificazione, rappresentata sull'elaborato "Tav. 7 – Impianti tecnologici: Linee elettrica – Telecom". Per l'elettrificazione dell'area della lottizzazione è previsto l'estendimento della esistente rete interrata presente su via Genova, con canalizzazioni interrate sia per l'utenza domestica che per l'illuminazione degli spazi pubblici, secondo quanto prescritto dall'ente gestore ENEL S.p.A.
- . Formazione di rete telefonica fissa nel sottosuolo, rappresentata sulla tavola Tav. 7 – Impianti tecnologici: Linee elettrica – Telecom". Per la distribuzione delle nuove linee di telefonia fissa è previsto l'estendimento della esistente rete interrata presente su via Genova, con canalizzazioni interrate, secondo quanto prescritto dalla società Telecom S.p.A.
- . Formazione di pubblica illuminazione rappresentata sull'elaborato "Tav. 8 – Impianti tecnologici: Illuminazione pubblica", da realizzarsi secondo il progetto illuminotecnico allegato al progetto di Piano Attuativo e redatto ai sensi della Legge regionale n° 17/2000.
- . La realizzazione delle reti tecnologiche sopra descritte, è subordinata alla presentazione della relativa richiesta del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, cui dovranno essere allegati le autorizzazioni degli enti gestori dei diversi servizi, con l'approvazione dei progetti esecutivi delle stesse reti tecnologiche. Per quanto concerne l'impianto di illuminazione pubblica dovrà essere presentato, in allegato alla richiesta del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il progetto illuminotecnico redatto in conformità ai criteri di cui alla legge regionale 27 marzo 2000, n. 17 approvati con D.G.R. 20 settembre 2001 n. 7/6162. Il Comune si riserva la facoltà di imporre per l'impianto di illuminazione pubblica l'installazione anche di un regolatore del flusso luminoso.
- . Qualora le potenzialità minime dei servizi energia elettrica, gas metano, rete telefonica e rete idrica, che devono essere distribuite razionalmente all'interno dei lotti, dovessero rilevarsi insufficienti, ogni maggiore richiesta che si rendesse

necessaria nel futuro è comunque a carico del lottizzante o dei singoli utilizzatori e rimane comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

- ☐☐. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità di previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).
- ☐☐. Tutte 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 al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.
- ☐☐. Il lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo e le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 6:
 - a) per ogni servizio tecnologico, almeno un 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, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà del lottizzante e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) modifica parziale della viabilità veicolare su via Firenze, nei pressi dello svincolo di uscita sulla medesima via della nuova strada di lottizzazione, mediante ridisegno della segnaletica orizzontale;
 - b) modifica della viabilità ciclo-pedonale su via Firenze, nei pressi dello svincolo di uscita sulla medesima via della nuova strada di lottizzazione, mediante ridefinizione delle esistenti aiuole spartitraffico e mediante ridisegno della segnaletica verticale ed orizzontale.

ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Ai sensi dell'art. 54.3 delle Norme Tecniche di Attuazione contenute nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. definitivamente approvato con deliberazione n° 43 del 21.07.2012 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n° 1 del 02.01.2013, le aree a standard che competono al Piano Attuativo, sono così quantificate:

- Superficie Territoriale (S.T.) del P.A.1 = mq. 4.006,27
- S.L.P. Predefinita = mq. 2.100,00 dei quali mq. 1.500,00 a destinazione commerciale / terziaria e mq. 600,00 a destinazione residenziale
- S.P. Standards Individuati = mq. 1.584,00 per destinazione commerciale – mq. 273,00 per destinazione residenziale – Tot. mq. 1.857,00

Il Piano Attuativo prevede il reperimento di complessivi mq. 1.857,00 quali standards, oltre ad ulteriori mq. 280,00 quale sede di nuova strada, entro il perimetro del PA1 e di mq. 43,00 esterni al perimetro del PA1 quale allargamento di via Genova; il tutto così contraddistinto:

1. mq. 1.592,00 da destinare a parcheggi, percorsi viari e pedonali quali standard per il comparto commerciale.
2. mq. 223,00 da destinare a parcheggio + mq. 42,00 da destinare a percorso pedonale + mq. 43,00 (extra perimetro PA1) da destinare ad allargamento stradale su via Genova.
3. mq. 280,00 da destinare a sede stradale, percorso viario e marciapiede pedonale, consistente nella bretella di collegamento con via Firenze.

La restante superficie fondiaria (SF) pari a mq. 1.869,00 è così contraddistinta:

- mq. 905,00 lotto con previsione edificatoria di fabbricato ad uso commerciale distribuito su 4 piani fuori terra.
- mq. 964,00 lotto con previsione edificatoria di fabbricati ad uso residenziale.

ART. 8 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE

1. Le aree a standards da cedere sono, in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, reperite all'interno del Piano Attuativo, per cui non sono previste monetizzazioni per aree non cedute.

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

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del lottizzante, sia relative alle opere di urbanizzazione primaria che allo standard di qualità e dei relativi oneri accessori, ammonta ad Euro 165.324,52 (Euro Centosessantacinquemilatrecentoventiquattro/52), di cui Euro 133.518,59 (EuroCentotrentatremilacinquecentidiciotto/59) relativi ad opere di Urbanizzazione Primaria ed Euro 31.805,93 (Eurotrentunmilaottocentocinque/93) inerenti opere riferite agli Standard di qualità.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria, bancaria o di primaria compagnia di assicurazione, per un importo pari a quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da cadenza incondizionata fino al

_____ . Tale garanzia dovrà essere altresì integrata qualora in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dello standard di qualità di cui al precedente articolo 5, l'importo di tali opere dovesse risultare maggiore di quello preventivato con il progetto preliminare delle stesse opere.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.
4. 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 lottizzante è obbligato in solido con i suoi 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.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, 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. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del lottizzante, comma 1, 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.
6. 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 di cui all'articolo 10, comma 3. Qualora tale costo sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i., entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il lottizzante, potrà dare attuazione al Piano esecutivo, presentando le domande per ottenere i Permessi di Costruire, ovvero le denunce di inizio attività, ovvero dei titoli abilitativi edilizi ammessi dal vigente ordinamento, per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei Permessi di Costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo per oneri

concessori di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Per le costruzioni assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 3, gli oneri di urbanizzazione primaria sono dovuti in misura ridotta, deducendo dalla misura in vigore al momento del rilascio stesso la quota, in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo Permesso di Costruire, del costo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente dai lottizzante e descritte ai precedenti articoli 5 riferite unicamente alle opere di urbanizzazione primaria, preventivate in Euro 133.518,59 (EuroCentotrentatremilacinquecentidiciotto/59) e non allo standard di qualità che dovrà essere realizzato dal lottizzante in forza dell'articolo 54.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole senza effettuare nessuno scomputo.

ART. 11 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, 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.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Programma Integrato di Intervento e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano Attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 13, 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.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 12 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 11, comma 2, qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree a standard 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 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., purché l'importo unitario venga determinato con apposita perizia di stima.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del lottizzante, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione 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.

ART. 13 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, il lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune ed a spese del lottizzante che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. 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.

ART. 14 - CESSIONE ED ASSERVIMENTO DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD

1. Le aree oggetto della presente convenzione costituiscono la porzione non completata del Programma Integrato di Intervento denominato "PII di via Genova", approvato con deliberazione consiliare n. 29 del 26 febbraio 2007, esecutiva, in variante al previgente Piano Regolatore, il cui avviso di deposito è stato pubblicato per estratto sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 15 del 11 aprile 2007 e per il quale è stata sottoscritta la relativa Convenzione Urbanistica con atto a rogito del Notaio Tufano di Brescia in data 18 luglio 2007 n. 133938 – n. 12168 di repertorio, in forza della quale le suindicate aree sono state assegnate come segue:

- **Mappali n° 286 e n° 288** del foglio 39 in ditta al **Comune di Palazzolo sull'Oglio**, con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), via XX Settembre n° 32 Cf. 0040053176;
 - **Mappali n° 283, 284, 287, 309, 310 e 315** del foglio n° 39 in ditta a: **"TUCANO IMMOBILIARE S.R.L."** con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), via Aldo Kupfer n. 54, numero REA 463839, Codice Fiscale: 02608420986;
2. Il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 21 luglio 2012 ed entrato in vigore in data 2 gennaio 2013, a seguito della pubblicazione sul B.u.r.l. – serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 2 gennaio 2013 del relativo avviso di approvazione, ha assoggettato la parte non realizzata del suddetto Programma Integrato d'Intervento a un **Piano Attuativo (P.A. n. 1)**, a prevalente destinazione terziario – commerciale, ricadente negli Ambiti Territoriali a destinazione produttiva, disciplinato dall'articolo 54.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che consente la realizzazione di una Slp di 1500 mq a destinazione terziario commerciale e di una Slp di 600 mq a destinazione residenziale e che prevede una diversa distribuzione delle aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.
 3. Le suddette aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard) previste dalla presente convenzione sono in parte cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione ed in parte assoggettate sin d'ora a servitù di uso pubblico, previa riassegnazione al lottizzante delle predette aree ai **Mappali n° 286 e n° 288** del foglio 39 a suo tempo assegnate al **Comune di Palazzolo sull'Oglio**.
 4. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione (Tav. 3A – "Individuazione delle Aree da cedere o riassegnare"), per farne parte integrante e sostanziale e consistono in:
 - a) Area da riassegnare dal Comune al lottizzante con destinazione commerciale, individuate con retino in colore rosso sulla Tav. 3A – "Individuazione aree da cedere – Asservimento ad uso pubblico - Riassegnazione", per una superficie di mq. 90;
 - b) Area da riassegnare dal Comune al lottizzante e da destinare a parcheggio con asservimento ad uso pubblico, individuata con retino in colore arancione scuro sulla Tav. 3A – "Individuazione aree da cedere – Asservimento ad uso pubblico - Riassegnazione", per una superficie di mq. 569;
 - c) Area da riassegnare dal Comune al lottizzante con destinazione residenziale, individuata con retino in colore rosso sulla Tav. 3A – "Individuazione aree da cedere – Asservimento ad uso pubblico - Riassegnazione", per una superficie di mq. 441;
 - d) Area da riassegnare dal Comune al lottizzante e da destinare a marciapiede con asservimento ad uso pubblico, individuata con retino in colore verde sulla Tav. 3A – "Individuazione aree da cedere – Asservimento ad uso pubblico - Riassegnazione", per una superficie di mq. 42;
 - e) Area da cedere gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, destinata a nuova strada di lottizzazione, i marciapiedi ad essa connessi, da realizzarsi quale traversa di via Firenze, individuati con retino in colore blu sulla Tav. 03A – "Individuazione delle Aree da cedere o riassegnare" per una superficie di mq. 280;

- f) Area da cedere gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, destinata a porzione di nuovo parcheggio pubblico prospiciente via Genova e l'eventuale allargamento stradale, individuata con retino in colore celeste sulla Tav. 3A – "Individuazione aree da cedere – Asservimento ad uso pubblico - Riassegnazione", per una superficie di mq. 110;
 - g) Area da asservire ad uso pubblico per urbanizzazione primaria a titolo di standards, spazi adibiti a parcheggio, percorsi viari e ciclo-pedonali, aiuole a verde pubblico attrezzato da realizzarsi nel comparto a destinazione commerciale, individuati con retino in colore arancione chiaro e arancione scuro sulla Tav. 3A – "Individuazione aree da cedere – Asservimento ad uso pubblico - Riassegnazione", per una superficie di mq. $1023 + 569 =$ mq. 1592;
 - h) Area da asservire ad uso pubblico per urbanizzazione primaria a titolo di standards, il marciapiede ciclo-pedonali, da realizzarsi nel comparto a destinazione residenziale, con ulteriore servitù di posa di infrastrutture nel sottosuolo, individuato con retino in colore verde sulla Tav. 3A – "Individuazione aree da cedere – Asservimento ad uso pubblico - Riassegnazione", per una superficie di mq. 42.
5. In attuazione delle previsioni del Piano delle Regole del vigente PGT, sulla citata Tavola 3A – "Individuazione aree da cedere – Asservimento ad uso pubblico – riassegnazione", è indicata con retino di colore rosso scuro l'area attualmente di proprietà comunale che andrà riassegnata alla società lottizzante per essere in parte asservita ad uso pubblico.
 6. Le aree di cui ai punti a), b), c) e d), di cui al precedente comma 4, saranno catastalmente frazionate con l'individuazione dei rispettivi mappali per la cessione o l'asservimento delle stesse al Comune e per la loro riassegnazione al lottizzante.
 7. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
 8. La cessione delle aree è fatta 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 lottizzante possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
 9. Il lottizzante si impegna e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
 10. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere e quelle da asservire all'uso pubblico al Comune, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il lottizzante è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il lottizzante proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

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

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute ed asservite all'uso pubblico formalmente al Comune, resta a carico del lottizzante sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 14, comma 2.
2. La manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle aree asservite ad uso pubblico e delle loro pertinenze, restano a carico permanente del lottizzante.

ART. 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Attuativo è composto da:
 - Fascicolo degli allegati con:
 - Planimetria di inquadramento territoriale in scala 1:10.000
 - Estratto dalle mappe catastali con relative visure
 - Estratto dal P.G.T.
 - Proposta di Convenzione Urbanistica
 - Relazione Tecnica Descrittiva
 - Relazione relativa alla sensibilità paesistica del sito
 - Tav. 1 – Planimetria generale - rilievo planialtimetrico;
 - Tav. 2 – Planivolumetrico;
 - Tav. 3A – Individuazione aree da cedere – Asservimento ad uso pubblico – riassegnazione;
 - Tav. 4A – Planimetria generale di progetto;
 - Tav. 5 – Impianti tecnologici: Rete fognaria;
 - Tav. 6 – Impianti tecnologici: Linea gas – acqua;
 - Tav. 7 – Impianti tecnologici: Linee elettrica – Telecom;
 - Tav. 8 – Impianti tecnologici: Illuminazione pubblica;
 - Tav. 9A – Sezioni stradali;
 - Tav. 10A – Particolari svincolo stradale innesto nuova traversa via Firenze
 - Tav. 11 – Profilo trasversale – Prospettive;
 - Progetto illuminotecnico
 - Computo metrico estimativo delle opere da eseguire
 - Copia degli atti di proprietà delle aree interessate dal PA
2. Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti elencati 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 del lottizzante, in qualità di attuatore dell'intervento.

2. Sono altresì a carico del lottizzante le spese relative alla pubblicità legale del Piano Attuativo, nonché la predisposizione di ulteriori eventuali documentazioni tecniche richieste dalle Amministrazione Pubbliche qualora siano necessarie per l'approvazione del Piano.

ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Lo stesso 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 lottizzante

per il Comune