

Allegato 1 al bando alienazione aree in Via Ciocca

CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO AMBITO 7a AREE DI VIA LUIGI CIOCCA

BOZZA

L'anno il giorno del mese di (.. / .. /....) IN
..... nel mio studio, in via avanti a me
..... Notaio in, iscritto al ruolo del
Distretto Notarile di, sono presenti:

- per il "COMUNE DI QUINZANO D'OGGIO" con sede in Quinzano d'Oglio (Bs) viale Gandini n°48, (codice fiscale 00854910171 – partita I.V.A. 00582910980) il Responsabile dell'Area Servizi per il Territorio Signor nato a il, domiciliato per la carica presso la sede municipale sopra precisata, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato per l'anno con provvedimento del Sindaco in data n..... di protocollo ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000 nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**Comune**";

-, nato a il giorno, domiciliato a, via..... n., che agisce nella qualità di legale rappresentante (oppure: di) dell'impresa o del..... con sede in, via n., codice fiscale, partita IVA

..... , iscritta al registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di
..... al n. di seguito denominato "**Soggetto attuatore**" ;
comparenti della cui identità io Notaio sono certo, i quali mi dispensano dalla
lettura di ogni e qualsiasi allegato al presente contratto, dichiarando di averne
preso esatta conoscenza prima della sottoscrizione e

PREMETTONO

1 - con atto repertorio n°60046 del 17.02.1994, rogante Notaio Mondello
Manuela, con studio in Verolanuova il Comune di Quinzano d'Oglio è divenuto
in possesso delle aree contraddistinte catastalmente ai mappali 205-160-161-
162-163 del foglio 11 del Comune di Quinzano d'Oglio;

3 - le predette aree sono ricomprese nel ambito soggetto a Piano Attuativo,
denominato "AMBITO 7 a -Aree di via Luigi Ciocca - Ovest" e più
precisamente ricomprese nel comparto denominato "AMBITO 7a" a
destinazione residenziale e destinazioni compatibili come previsto dal Piano di
Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale
n°27 del 04/04/2007;

4 - il predetto comparto, costituisce il "Piano Attuativo AMBITO 7 a Aree di
via Luigi Ciocca " approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°.....
del..... ed è classificato come zona edificabile residenziale;

5 - Sulle aree non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico
architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali
che ostino alla realizzazione del "Piano Attuativo AMBITO 7 a Aree di via
Luigi Ciocca " per l'utilizzo ai fini edificatori del comparto o che lo
subordinino ad autorizzazioni di altre Autorità.

VISTI

A - La deliberazione di Consiglio Comunale n°20 del 27/01/2010 denominata "APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" in seguito modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n°36 del 16/07/2010 denominata "ESAME ED APPROVAZIONE MODIFICA AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI";

B - la deliberazione di n° del, con la quale è stato definitivamente approvato il "Piano Attuativo AMBITO 7 a Aree di via Luigi Ciocca";

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 17, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 20.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il Soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree

oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sono fatte salve le alienazioni effettuate nei confronti del Comune al quale non possono essere trasferiti gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore con la presente convenzione;

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

ART.3 INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Il “Piano Attuativo AMBITO 7 a Aree di via Luigi Ciocca ” prevede la seguente edificabilità, con riferimento alla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera “A”:

- a) edilizia residenziale privata ed altre destinazioni d’uso ammesse dal PGT vigente, per mq 1.372,50 di SLP ammissibili (COMPARTO A));
- b) edilizia residenziale da vendere al Comune di Quinzano d’Oglio per mq 1.372,50 di SLP ammissibili, corrispondenti a mq 1.568,28 di superficie commerciale come indicata **nell’allegato “B”** (COMPARTO B));

con la precisazione che lo schema distributivo delle costruzioni all’interno dei lotti è da considerarsi puramente indicativo. Lo stesso verrà compiutamente definito in sede di approvazione del progetto definitivo per quanto riguarda gli immobili da cedere al Comune di Quinzano d’Oglio e in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio per gli immobili rimanenti di proprietà privata.

2. Gli alloggi di cui al **Comparto B)** di cui alla planimetria allegata sotto la **lettera "A"** sono alienati dal Soggetto attuatore al Comune al prezzo di Euro 1.264,61 oltre IVA 20% (milleduecentosessantaquattro/61) al mq/Sc (Superficie commerciale così come definita nel documento che si allega al presente atto sotto la **lettera "B"**). L'importo comprende il valore delle aree pertinenziali alla costruzione la cui incidenza economica verrà identificata in sede di fatturazione.

ART.4 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti nel presente articolo decorrono dalla data di stipula di questa convenzione.
2. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo riguardante gli edifici, eccezion fatta per gli immobili di cui al successivo ART. 11, che dovranno essere realizzati prioritariamente rispetto agli altri previsti nel comparto.
3. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima e/o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
4. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al successivo comma 6. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Soggetto attuatore, in forma gratuita al Comune, dovrà avvenire contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.
5. Il Comune ha in corso il finanziamento regionale a fondo perduto connesso all'acquisto degli immobili di cui al successivo ART.11. Il suddetto

finanziamento è vincolato al Programma Attuativo del "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile", di cui ha piena conoscenza il Soggetto attuatore, del quale alla presente si allega convenzione fra comune e regione sottoscritta in data..... (allegata in bozza se non ancora sottoscritta con dicitura “che potrà subire variazioni non sostanziali”) sotto la **lettera “C”**.

L’inizio delle opere relative alla realizzazione degli immobili così come la loro consegna deve comunque rispettare le scadenze previste nel programma suddetto. In caso di mancato rispetto del programma per causa imputabile al Soggetto attuatore, le conseguenti penali determinate dalla regione Lombardia o la riduzione del finanziamento saranno posti a carico di quest’ultimo.

6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella presente convenzione dovranno essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine, relativamente all'edificazione del comparto A), il Soggetto attuatore dovrà aver conseguito l’ottenimento del titolo abilitativo per la completa edificazione degli interventi previsti del “Piano Attuativo AMBITO 7 a Aree di via Luigi Ciocca” ed aver iniziato i lavori previsti da ciascuna singola pratica autorizzativa.

ART.5 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione vengono realizzate seguendo le modalità di cui all’art.32 comma 1 lettera g) del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n°163.

2. Fanno eccezione tutte le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all’art.32, comma 1 lettera f) del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n°163 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o

esclusivi per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto attuatore ad esclusione delle spese di canoni di allaccio.

L'area in via Ciocca è attualmente interessata dalla presenza della pesa pubblica e dall'accesso stradale dalla via Ciocca alla via Piozzi.

La dismissione della pesa dovrà precedere ogni altra attività sulle aree per dare continuità al servizio.

La rilocalizzazione della pesa è a carico del Comune mentre il ripristino del sito e dell'accesso alla pesa è a carico del Soggetto attuatore.

(Qualora ritenuto opportuno dal Comune , si aggiunga:” il Soggetto attuatore, nel contesto delle opere di urbanizzazione, provvederà, con le stesse modalità di affidamento previste per le opere stesse, a far eseguire la rilocalizzazione della pesa in area all'uopo destinata dal Comune, dietro corrispettivo di €.....oltre IVA, come da computo metrico estimativo parte degli elaborati di progetto delle opere di cui al successivo Art. 16 “.)

ART.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto attuatore assume a proprio carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nel comparto edificatorio così come evidenziato negli elaborati del progetto del "Piano Attuativo AMBITO 7 a Aree di via Luigi Ciocca " e nel Documento di Piano del PGT. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria, comprese opere e somme a disposizione dell'Amministrazione ma escluse le spese tecniche, ammonta ad Euro.....(.....) , inclusa l'I.V.A., come per legge; le parti convengono che l'onere a carico del

Soggetto attuatore è superiore a quello desumibile dalle tabelle degli oneri di urbanizzazione primaria vigenti nel Comune.

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

a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;

b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

7. I Soggetti attuatori assumono 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:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto.

- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
- d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

Le potenzialità minime dei servizi (energia elettrica, gas metano, rete telefonica, acqua potabile e acqua per attività diverse da quello civile) devono essere distribuite razionalmente, ed in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

8. 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 prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei Soggetti attuatori e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali,

deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il “Piano Attuativo AMBITO 7 a Aree di via Luigi Ciocca” non prevede nel comparto opere di urbanizzazione secondaria.

ART.8 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE

AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all’uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell’immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART.9 CESSIONE DI AREE A STANDARD

1. Ai sensi della L.R. 11.03.2005 n°12 le aree a standard che competono al Piano Attuativo e da cedersi gratuitamente al Comune, come previsto dal Documento di Piano del PGT vigente, ammontano ad una superficie netta di mq 2.630,00.
2. Ai fini del calcolo della suddetta superficie, le aree entro il **Comparto "B"** indicato nella stessa planimetria costituente l'**Allegato "A"**, saranno computate ai fini del raggiungimento del valore richiesto.

ART.10 STANDARD DI QUALITA' FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO

1. Il Soggetto attuatore, al fine di consentire l'esecuzione da parte dell'Amministrazione Comunale di infrastrutture di interesse pubblico, intese a soddisfare esigenze di carattere generale, corrisponde, a titolo di contributo per standard di qualità, la somma complessiva di € 476.000,00 (quattrocentosettantaseimila.) da versarsi nei seguenti termini:
 - a) € 420.000,00 (quattrocentoventimila), alla realizzazione del primo solaio relativo agli immobili da vendere al Comune e comunque non oltre 180 giorni dall'inizio dei lavori relativo agli stessi immobili;
 - b) € 56.000,00 (cinquantaseimila), alla conclusione delle tramezzature interne degli immobili da vendere al Comune di cui al successivo Art. 11 e comunque non oltre 320 giorni dall'inizio dei lavori relativo agli stessi immobili;

ART.11 ACQUISTO IMMOBILI

1. Il Soggetto attuatore, nell'ambito dei volumi convenzionati, realizzerà n°20 (venti) alloggi di edilizia abitativa a canone sostenibile pari a mq 1.568,28 di S.c. (definita come da documento allegato "B") per un valore pari ad Euro 1.983.257,67 (unmilionenovecentoottantatremiladuecentocinquantesette/67), I.V.A.20% esclusa.
2. Il Comune provvederà all'acquisto degli immobili suddetti, corrispondendo l'importo pattuito nei seguenti termini:
 - a) prima rata pari ad € 430.000,00 + IVA 20% (quattrocentotrentamila/00) alla realizzazione del primo solaio, da corrispondere dopo il versamento di cui al precedente punto a) dell'Art 10, ed entro quarantacinque giorni dallo stesso;
 - b) seconda rata pari ad € 650.000,00 + IVA 20% (seicentocinquantamila/00) alla realizzazione delle tramezzature, da corrispondere dopo il versamento di cui al precedente punto b) dell'Art 10; ed entro quarantacinque giorni dallo stesso;
 - c) terza rata pari ad € 350.000,00 + IVA 20% (trecentocinquantamila/00) alla realizzazione delle tramezzature, da corrispondere alla fine dei lavori ed alla esecuzione allacciamenti, da attuarsi entro 570 giorni dall'inizio dei medesimi. I pagamenti avverranno entro 45 giorni dall'emissione della relativa fattura.
 - d) d) saldo pari ad € 553.257,67 + IVA 20% (cinquecentocinquantatremiladuecentocinquantesette/67) entro 90 giorni dal Collaudo positivo delle opere. I pagamenti avverranno entro 45 giorni dall'emissione della relativa fattura.
4. Fatto comunque salvo quanto disposto al comma 6 dell' Art.4, tali alloggi dovranno essere iniziati, unitamente alle opere di urbanizzazione, entro e non

oltre il 01/02/2011 e ceduti all'Amministrazione Comunale pienamente agibili, salvo cause di forza maggiore oppure fatta salva l'entrata in vigore di nuove norme in materia e comunque per cause non imputabili al Soggetto attuatore, entro venti mesi dall'inizio dei lavori stessi.

5. L'importo di cui ai commi 2 e 4 comprende ogni onere "chiavi in mano" ed è comprensivo degli oneri per gli allacciamenti ed accatastamenti e dell'onere per la progettazione e la Direzione Lavori, da affidare ad un professionista da individuarsi in accordo con l'Amministrazione Comunale

6. Il progetto degli immobili da cedere al Comune, con le indicazioni relative alle finiture, dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale ha approvato il capitolato prestazionale che si allega alla presente sotto la **lettera "D"**. La garanzia prestata ai sensi del successivo **ART.12 comma 1 lettera b)** coprirà l'esatto adempimento in fase realizzativa di quanto approvato.

7. La sottoscrizione della presente convenzione costituisce a tutti gli effetti preliminare di vendita degli alloggi da parte del Soggetto attuatore nei confronti del Comune.

Allo scopo si stabiliscono i seguenti ulteriori patti:

- a) i beni ed i diritti promessi in vendita saranno ceduti liberi da trascrizioni passive, enfiteusi, livelli, canoni, censi, oneri reali in genere, vincoli e gravami qualsiasi, privilegi anche fiscali ed ipoteche; la parte venditrice dovrà prestare al riguardo la più ampia garanzia da evizione e da molestie nel possesso;
- b) la parte venditrice si obbliga a garantire il pacifico e libero possesso dei beni in oggetto;
- c) gli alloggi dovranno avere autonomia funzionale ed essere privi di parti comuni o servitù con altre costruzioni di altra proprietà;

d) il rogito notarile dovrà essere stipulato presso un Notaio scelto dal Comune, il cui relativo appuntamento dovrà essere comunicato con congruo anticipo (almeno un mese prima della data dell'atto). Il relativo onere è a carico del Soggetto attuatore;

e) le parti si danno reciprocamente atto e dichiarano che la presente promessa di compravendita, avendo esclusivamente valore obbligatorio tra le parti stesse, non determina ancora il trasferimento della proprietà degli immobili in questione, il quale si verificherà unicamente, così come ogni altro effetto reale, con la stipulazione degli atti notarili.

Da tale data gli utili e gli oneri della proprietà andranno rispettivamente a favore ed a carico del Comune.

8. L'inizio dei lavori di costruzione degli immobili da vendere al comune dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto tra il rappresentante del Comune, il Soggetto attuatore, il Direttore dei Lavori e l'Impresa appaltatrice.

ART.12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI STANDARD DI QUALITA'

1. Le garanzie da prestare per l'attuazione degli obblighi convenzionali riguardano:

a) Euro(.....) per le opere di urbanizzazione primaria di cui all'Art.6 comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 12 del decreto legislativo n. 494 del 1996), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale;

b) **Euro € 476.000,00** (quattrocentosettantaseimila.) per garantire la corretta attuazione degli impegni di cui all'ART.10;

c) **Euro 1.903.909,20** (unmilionenovecentotremilanovecentonove/20) per garantire l'ottemperanza di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore relativamente alla realizzazione degli immobili da alienare al Comune di cui all'Art.15;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i soggetti attuatori prestano adeguata garanzia finanziaria nel seguente modo:

- per le opere di cui alle lettera **a)** garanzia fideiussoria bancaria/polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con

scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7;

- per gli obblighi di cui alla lettera **b)** **garanzia bancaria** prestata da per € 476.000,00 (quattrocentosettantaseimila.) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto ai commi 3 e 7;;

- per gli obblighi di cui alla lettera **c)** **garanzia bancaria** / polizza assicurativa prestata da per **Euro 1.903.909,20** (unmilionenovecentotremilanovecentonove/20) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto ai commi 3 e 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 di cui alla lettera a) e b) possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando:

- relativamente alle opere di cui alla **lettera a)**, una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'art.

17 comma 3;

- relativamente agli impegni di cui alla **lettera b)** quando siano già state corrisposte le rate al Comune, la garanzia verrà ridotta dell'importo già corrisposto.

- relativamente agli impegni di cui alla **lettera c)** entro 90 giorni dal collaudo positivo degli immobili venduti al Comune.

4. 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, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. 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.

6. Ancorché la garanzia di cui al comma 1 lettera a) 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 Soggetto attuatore di cui all'Articolo 19, 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. Le garanzie si estinguono per il 100% (cento per cento) dell'importo nei seguenti termini:

- relativamente alle opere di cui al **comma 1 lettera a)**, all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 17, comma 2;
- relativamente agli impegni di cui al **comma 1 lettera b)** dopo l'avvenuto versamento dell'intero ammontare dello standard di qualità;
- relativamente agli impegni di cui al **comma 1 lettera c)** dopo novanta giorni dal collaudo favorevole degli alloggi alienati al Comune previsto all'art. 17.

8. L'importo di cui al **comma 1 lettera a)**, 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. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART.13 TITOLI ABILITATIVI PER LE COSTRUZIONI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione, il Soggetto attuatore potrà presentare o richiedere Titoli abilitativi per l'edificazione

residenziale in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al “Piano Attuativo AMBITO 7 a Aree di via Luigi Ciocca”, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest’ultimo.

2. Il rilascio o l’efficacia del titolo abilitativo è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione relativamente agli interventi realizzati nel **Comparto “A”**, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso. Relativamente all’insediamento del **Comparto “B”**, ai sensi del comma 2 ter dell’Art. 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, essendo assolti con la presente convenzione gli obblighi per l’esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il titolo abilitativo alla costruzione non è subordinato al pagamento del contributo di costruzione.

3. Il rilascio o l’efficacia del titolo abilitativo per gli interventi di cui al **Comparto “A”** non è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria in quanto saranno già assolti con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Resta fermo quanto previsto al precedente Art. 4 comma 3.

ART.14 - VARIANTI

1. Ai sensi dell’art.14, comma 12, della l.r. 11.3.2005 n.12, per il **Comparto “A”**, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del “Piano Attuativo AMBITO 7 a Aree di via Luigi Ciocca”, non incidano sul dimensionamento globale degli

insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici; di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica.

2. Relativamente al **Comparto "A"**, non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del "Piano Attuativo AMBITO 7 a Aree di via Luigi Ciocca" ed ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del "Piano Attuativo AMBITO 7 a Aree di via Luigi Ciocca", sempre nel rispetto degli allineamenti, delle distanze legali, delle altezze e degli indici stereometrici approvati;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'art.9 del d.m. 2.4.1968 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.

Le indicazioni del progetto esecutivo relativo al **Comparto "B"**, approvato dal Comune, relativo agli alloggi da alienare al Comune ed alle sue pertinenze, sono vincolanti, potranno essere assoggettate a variante esclusivamente mediante progetto di variante approvato dal Comune.

3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo "Piano Attuativo AMBITO 7 a Aree di via Luigi Ciocca", 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'Art.4 e del

cronoprogramma allegato alla presente sotto la **lettera “E”** salvo che ciò non dipenda da comportamenti e/o richieste del Comune.

ART.15— CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

DA ALIENARE AL COMUNE

1. In considerazione degli obiettivi di qualità dell’abitare e nel rispetto delle indicazioni normative del “Piano Attuativo **AMBITO 7** a Aree di via Luigi Ciocca” in tema di risparmio energetico e di sostenibilità dell’intervento, gli edifici residenziali dovranno disporre della certificazione energetica , nonché delle predisposizioni per l’integrazione nelle coperture degli edifici di cui all'allegato D” del d.lgs. 19.8.2005 n.192.

2. Il Soggetto attuatore dichiara di conoscere e si obbliga a rispettare le disposizioni contenute nel documento **allegato “C” e negli atti da esso richiamati**, in tema di assegnazione del contributo per acquisizione di alloggi da locare a canone sostenibile.

3.La polizza di cui alla all’Art.12 comma 1 lettera c) dovrà garantire l’esatta ottemperanza delle disposizioni e prescrizioni, anche temporali, stabilite dalla Regione Lombardia e dal Comune di Quinzano, finalizzate all’ottenimento del contributo regionale. Per eventuali inadempimenti imputabili al Soggetto attuatore, tali da causare una riduzione o una revoca del contributo, il Comune di Quinzano d’Oglio potrà escutere, per l’importo corrispondente, la garanzia medesima.

ART.16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell’area inclusa nel “Piano Attuativo **AMBITO 7** a Aree di via Luigi Ciocca” siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente e/o varianti

approvate, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T..

In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio o all'efficacia del titolo abilitativo.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma. 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del Soggetto attuatore, 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, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune e dal Soggetto attuatore diversi dal richiedente il Titolo abilitativo con destinazione diversa.

ART.17 - COLLAUDO DELLE OPERE

1. Ultimate le **opere di urbanizzazione primaria** e gli alloggi da cedere al Comune, il Soggetto attuatore presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate a cura del Comune e a spese del Soggetto attuatore che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre 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 se gli obblighi assolti dal Soggetto attuatore sono conformi alla presente convenzione ed al progetto approvato.

3. E' ammesso sia per richiesta del Soggetto attuatore che, del Comune, il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di alloggi. In tal caso per ogni collaudo parziale si procederà 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.

4. Il Comune intende operare verifiche di conformità dei lavori eseguiti, sia in corso d'opera, sia al termine dei lavori mediante sopralluoghi effettuati dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune per accertare, la conformità degli immobili di cui all'Art.11 alle pattuizioni contrattuali.

5. Il Comune opererà le verifiche di cui al comma precedente mediante la nomina di un collaudatore in corso d'opera. Le spese di collaudo sono a carico del Soggetto attuatore.

Allo scopo il Soggetto attuatore permetterà al personale del Comune, o da questi autorizzato, l'accesso agli immobili in corso di realizzazione, per l'opportuna verifica di conformità degli impegni assunti ed il Direttore dei lavori dovrà rendicontare l'avanzamento dei Lavori..

Qualora in sede di verifica, i lavori risultassero in totale o parziale difformità rispetto ai contenuti del progetto e dei relativi allegati, il Soggetto attuatore,

essendo tenuto comunque all'esatto adempimento, dovrà provvedere in tal senso, con l'obbligo di ripristino.

Qualora ciò non risultasse possibile, il Comune d'intesa con il Soggetto attuatore nominerà un arbitro unico che giudicherà in ordine al contenzioso determinando il valore delle eventuali decurtazioni del prezzo convenzionale di acquisto degli alloggi proporzionalmente alla riduzione del valore degli immobili, provvedendo anche attraverso la parziale escussione della garanzia di cui all'Art.12 comma 1 lettera c).

In caso di disaccordo sulla nomina dell'arbitro, la stessa sarà delegata al Presidente dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia.

ART.18 CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Le aree a standard e le aree per le urbanizzazioni primarie previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti a tale scopo all'Art. 4.
2. Le aree di cui al comma 1 del presente articolo sono individuate con il colore blu nella planimetria che si allega al presente atto sotto la **lettera "A"** (**da definire in sede di approvazione del Piano attuativo , la planimetria costituente l'allegato "A" alla bozza della presente convenzione, è da ritenersi indicativa, ulteriori modifiche non dovranno diminuire il livello qualitativo e quantitativo dell'intervento – Le costruzioni sull'area relativa al Comparto "A" sono realizzate secondo le scelte del Soggetto attuatore nel rispetto delle previsioni del PGT).**

3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree sarà effettuata senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non avrà alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano e con la presente convenzione; il Comune medesimo potrà rimuovere o modificare la destinazione della proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il Soggetto attuatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

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

6. Qualora per qualunque motivo fosse accertato che le aree cedute o da cedere ai. Comune, o asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il Soggetto attuatore sarà obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti.

Il Comune, con adeguata motivazione, potrà disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il Soggetto attuatore procederà alla loro monetizzazione al prezzo di mercato stabilito in Euro 70,00 (settanta/00) al mq, fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART.19- MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE

AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle relative opere, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata, ancorché gi cedute formalmente al Comune, resteranno a carico del Soggetto attuatore sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'art.17, comma 2.

ART. 20 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Brescia.

2. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della legge 21 luglio 2000, n. 205.

ART.21 PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti il piano, 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.

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

ART. 22 SPESE

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

ART. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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

RICHIESTO,

ricevo quest'atto, che leggo ai comparenti, i quali a mia domanda lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono qui di seguito ed a margine del primo foglio e delfoglio intermedio, oltre che sull'allegato “.....” con me Notaio alle ore (.....). L'intero scritto è tracciato da persona fida a mio dettato e direzione con mezzo elettronico a sensi di legge ed in poca parte è completato a mano da me ed occupa facciate e sin qui della.....difogli.