



COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI
Provincia di Brescia

Via della Valle, 2 - 25040 – Monticelli Brusati (BS)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
Denominato «PA-7»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. __ del _____
Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemiladiciotto , addì _____ del mese di _____ (___/___/2018), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

(oppure)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del Comune di _____, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti i Signori:

_____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____
_____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____
resident_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar_ della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____), individuata a_ mappal_ n. _____ del foglio n. _____ N.C.T.R., di mq _____;

_____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____
_____ nat_ a _____ il _____ cod. fisc. _____
resident_ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar_ della proprietà _____ dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____), individuata a_ mappal_ n. _____ del foglio n. _____ N.C.T.R., di mq _____;

_____ nat_ a _____ il _____ in qualità di _____
_____ della società/ditta _____ cod. fisc. _____
con sede_ in _____ (_____), via _____, _____, quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di _____ (provincia di _____), individuata a_ mappal_ n. _____ del foglio n. _____ N.C.T.R., di mq _____;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;
e il sig. Giampietro Fongaro, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile dell'ufficio tecnico pro tempore del Comune di Monticelli Brusati, 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 con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, anche a seguito dell'atto di assegnazione stipulato in data _____ dal dott. Notaio _____;
- b) che il soggetto proponente gli interventi, è stato il Comune di Monticelli Brusati, avente la piena disponibilità dei terreni interessati dalla previsione di sviluppo, identificati al nuovo catasto terreni al foglio 11, mappali 1004, 97, 967, 1016, 1019, 775, 429, 1185, per una superficie territoriale complessiva di circa mq 8038,90 organizzata in due sub-comparti autonomi, ovvero il sub comparto "a", di circa 3.986,40, oggetto della presente convenzione, e il sub comparto "b" di circa mq 4.052,50 per il quale l'attuazione necessita di una variante allo strumento urbanistico finalizzata alla traslazione del perimetro nella parte sud per trovare spazi per le opere di urbanizzazione primaria. Il sub-comparto "b", non essendo oggetto di analisi della presente, viene comunque trattato in quanto lo sviluppo insediativo, con riferimento ad entrambi i comparti, è pensato autonomamente in termini funzionali di viabilità e accessi, ma non in termini di funzionalità delle reti che vedono la necessità per il comparto "b" di dipendere dagli allacci previsti per il comparto "a";
- c) che gli immobili di cui alla presente convenzione, riferiti al solo sub-comparto "a", hanno una superficie totale territoriale di mq 3.986,40 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.21 in data 15.06.2013, sono classificate come segue:
 - zona omogenea riferita al solo sub-comparto "a" «art. 26 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITÀ » per una superficie di mq 3.986,40,

- d) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «PA 7-zona cimitero»;
- e) che quanto dichiarato alle precedenti lettere c) e d), 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;
- f) che sull'area interessata dal sub-comparto "a", del PA-7, oggetto della presente convenzione, 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;

VISTI

- g) la deliberazione della Giunta comunale¹⁾ n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- i) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
(oppure, in presenza di osservazioni)
con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;
- l) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato l'aggiudicazione dei lotti oggetto di alienazione, nonché il successivo atto di cui alla precedente lettera a), di trasferimento della proprietà dei lotti, riferito al sub-comparto "a", all'interno del quale è indicata l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo e il contestuale invito a provvedere con tempestività alla stipula della presente convenzione;
- m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- n) il combinato disposto dell'articolo 36, commi 3 e 4, del decreto legislativo n. 50 del 2016;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle

condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data stipula dell'atto notarile di cui alla lettera a) delle premesse, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. Le opere relative alla viabilità si prevede vengano iniziate entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi dalla data di cui al periodo precedente. Tali opere devono essere ultimate entro il termine massimo di 8 (otto) mesi, dal termine di cui al precedente periodo, almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.
Le opere relative alle urbanizzazioni riferite ai sotto-servizi (rete fognaria acque nere e acque bianche, vasca di laminazione, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica, telecomunicazioni, gas e acquedotto) devono essere completate, almeno con riferimento alle condutture principali entro 12 (dodici) mesi dall'inizio delle opere di viabilità.
La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno dei singoli lotti assegnati.
4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 60 (sessanta) mesi.
Sono fatte salve le opere relative ai sotto-servizi (rete fognaria acque nere e acque bianche, vasca di laminazione, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica, telecomunicazioni, gas e acquedotto) devono essere ultimate, come indicato in precedenza, almeno con riferimento alle condutture principali, per dare possibilità di procedere all'attuazione del sub-comparto "b", non oggetto della presente convenzione, entro il termine massimo di 20 (venti) mesi dalla stipula dell'atto di cui al precedente comma 1.
5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.
7. 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 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono 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.

8. Non è necessaria la cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, in quanto le aree risultano già di proprietà del Comune di Monticelli Brusati, che con l'assegnazione dei lotti ha già tenuto conto dei costi di acquisizione delle predette aree. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
9. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 8 di applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 22.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte:
 - A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo;
 - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
 - A.3. pista ciclabile;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali; nonché formazione di vasca di laminazione dimensionata secondo le indicazioni riportate nella relazione idraulica allegata al piano attuativo, da realizzarsi al di fuori del comparto, su area messa a disposizione dal comune di Monticelli Brusati; intubamento di tratto di reticolo idrico esistente;
 - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - D.3. almeno n. ____ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
 - E.1. rete di distribuzione del gas metano;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione;
 - F.3. almeno n. ____ cabina/e di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw;
 - G.1. rete telefonica fissa;
 - H. spazi di verde attrezzato, come previsto all'interno del progetto di attuazione del Piano attuativo, sub-comparto "a".
2. La potenzialità minima dei servizi, per l'intero Piano attuativo, è la seguente:
 - a) di _____ Kw per l'energia elettrica;
 - b) di Kw per il gas metano;
 - c) di n. ____ utenze per la rete telefonica fissa;
 - d) di n. ____ abitanti serviti per l'acqua potabile ad uso civile o assimilato;
 - e) di litri/ora _____ di acqua per attività diverse da quelle civili.
3. Le potenzialità minime di cui al comma 2, devono essere distribuite razionalmente, 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, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del 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 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 agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
5. I proponenti 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 e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni 150 metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del piano attuativo;
 - 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;
6. 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 25 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei proponenti 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. Tale muretto deve essere adeguatamente dimensionato, nel rispetto delle normative vigenti e del PGT, qualora necessario per il contenimento del dislivello del lotto rispetto alla superficie ad uso pubblico.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, per l'attuazione del futuro sub-comparto "b", che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 10, comma 2, di seguito descritte:
- A. potenziamento/realizzazione della condotta dell'acquedotto, fino all'estremità del comparto, dimensionata per essere utilizzata anche dal sub-comparto "b";
 - B. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque nere fino all'estremità del comparto, dimensionata per essere utilizzata anche dal sub-comparto "b";
 - C. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque bianche fino all'estremità del comparto, dimensionata per essere utilizzata anche dal sub-comparto "b";
 - D. realizzazione della vasca di laminazione dimensionata secondo le indicazioni riportate nella relazione idraulica, per essere utilizzata e collegata anche al sub-comparto "b";
 - F. potenziamento/realizzazione della rete di distribuzione del gas metano, fino all'estremità del comparto, dimensionata per essere utilizzata anche dal sub-comparto "b";
 - G. potenziamento/realizzazione del _____.
2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima

di cui all'articolo 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 3, secondo periodo.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere D, E e F nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere A, e B, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, lettere D, E e F, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, lettere A, e B, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 17 sono ridotte di conseguenza.
5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 10, comma 2, che riguardano principalmente il potenziamento delle reti, come indicato al precedente articolo 6, per il successivo utilizzo anche a seguito dell'attuazione del sub-comparto "b", di cui alla premesse;

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) 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. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 8, integrante il piano attuativo riferito al sub-comparto "a", oggetto della presente convenzione, e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
3. Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare.
4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001.
5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
6. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, individuate all'articolo 7, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 4 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
7. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta

del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016.
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.
5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui agli articolo alla parte II, titolo VI del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo n. 50 del 2016. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

ART. 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Le opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'articolo 8 sono affidate ed eseguite con le modalità e alle condizioni previste dall'articolo 36, comma 2, del decreto legislativo n. 50 del 2016. Le obbligazioni dei proponenti sono limitate al costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 8, a prescindere da quanto preventivato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera d); tale costo non è soggetto ad alcuna verifica o sindacato da parte del Comune, che ne accerta esclusivamente la conformità al progetto e l'adeguatezza del risultato mediante il collaudo ai sensi dell'articolo 21.

ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sub-comparto "a", sono così quantificate:

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	3.986,40
	Volume edificabile	mc	2.312,11
	Abitanti teorici (Volumi / 175)	n.	13,21
	S1. Aree per servizi pubblici (40 mq/abit.)	mq	528,48
TOTALE S1 + S2 + S3	Aree per servizi pubblici totali	mq	528,48

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 1.000,05.
3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
 - a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 15 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono reperite direttamente nella misura di mq 1.000,05. Tale misura è superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Anche qualora entro il periodo di validità della presente convenzione sia approvato l'intervento relativo agli immobili riferiti al sub-comparto "b", il Comune non ha alcun obbligo che la relativa convenzione urbanistica preveda, a carico dei relativi proponenti del predetto comparto e a favore degli odierni proponenti, di particolari contributi per l'avvenuta realizzazione, a cura di questi ultimi, dei costi per le opere di potenziamento delle reti di cui al precedente articolo 8, corrispondente all'utilità di competenza del comparto di futuro intervento.

ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro _____ (_____), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:
 - a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro _____;
 - b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5: euro 0,00;
 - c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6: euro _____;
 - d) opere addizionali di cui all'articolo 8: euro _____;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
7. La garanzia si estingue per il 80% (ottanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 21, comma 4. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 23, comma 1.
8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 18, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o le segnalazione certificate di inizi attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:
 - a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro 36 mesi, che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
 - b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 21 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 17, comma 8.

ART. 19 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di

esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 20, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 20 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 21 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 11, 12 e 13 della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6, 7 e 8 della presente convenzione.

ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8, fanno parte del patrimonio disponibile del Comune di Monticelli Brusati e con la stipula del presente convenzione non è prevista alcuna cessione delle predette aree.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore _____, per mq _____;
 - b) a titolo di urbanizzazione primaria, con il colore _____, per mq _____;
3. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Agenzia del Territorio di _____ in data _____ al numero _____, come segue:

- a) a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal__ ____, ____,____ (foglio n. __);
b) a titolo di urbanizzazione primaria, mappal__ ____, ____,____ (foglio n. __);

4. Per le aree già in possesso del Comune di Monticelli Brusati adibite ad attrezzature pubbliche, servizi pubblici o opere di urbanizzazione primaria non vi è alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; il Comune può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree di proprietà del 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.

ART. 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già formalmente di proprietà del Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 21, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17, comma 7.
4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 50% degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i proponenti, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il 80% degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo o da questo previsti.
5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 24 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di Brescia.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto, e in caso di mancata indicazione dal giudice civile, foro competente di Brescia.

ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione urbanistica;
 - b) analisi paesistica di contesto
 - c) norme tecniche di attuazione;
 - d) Capitolato tecnico
 - e) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
 - f) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione bacino di laminazione
 - g) elaborati grafici urbanistici in n. 10 tavole;
 - h) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
 - i) frazionamento catastale.
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 26 - 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. 27 - 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.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune