

AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ATIRU 15 RAMAZZOTTI

Piano Attuativo – art. 14 LR 12/2005 smi

COMPARTO DI CUI AL FOGLIO 15, MAPPALI 178 (PARTE)-179-418 IN DESENZANO DEL GARDA (BS)

Proponente:

PHOENIX SRL

Piazza Ugo Dallò, 23
46043 Castiglione delle Stiviere (MN)
P.I. 02462900206

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ELABORATO AGGIORNATO IN RECEPIMENTO DELLA REVISIONE DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO IN RISCONTRO AI PARERI DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DEL 20.03.2017 PROT. 4351 E DEL 13.10.2017 PROT. 16626, IN RISCONTRO DELLA RICHIESTA INTEGRAZIONI DEL SETTORE URBANISTICA COMUNALE DEL 27.10.2017 PROT. 44573 ED IN RISCONTRO DELL'INCONTRO CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DEL 23.01.2018	ELABORATO: CONV
	DATA: LUGLIO 2016
	AGG: SETTEMBRE 2017
	AGG: DICEMBRE 2017
	AGG: GENNAIO 2018



 **Logos Engineering S.r.l.**

VIA BOTTURI, 19 – 46042 CASTEL GOFFREDO (MN) – ITALIA – TEL. : +39-0376780306 FAX: +39-0376772721 – P. IVA: 01872040207
LOGOS@LOGOENGINEERING.IT – WWW.LOGOENGINEERING.IT

DIRETTORE TECNICO: ING. GIOVANNI BORDANZI	GRUPPO DI PROGETTAZIONE: ING. GERMANO BIGNOTTI ING. GIOVANNI BORDANZI	ARCH. FRANCESCA CASTIONI ARCH. PAOLO ROSA DOTT. MASSIMO MOSCONI
---	--	---

Comune di DESENZANO DEL GARDA – Provincia di BRESCIA

PIANO ATTUATIVO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE “ATIRU 15 RAMAZZOTTI”

CONVENZIONE URBANISTICA

Repubblica Italiana

L'anno duemila____, il mese di _____, il giorno _____ (____.____.20____),

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

(*oppure*)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del

Comune di Desenzano del Garda, competente ai sensi dell'articolo 97,

comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,

senza l'assistenza di testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio

consenso rinunciato, si sono costituiti:

da una parte

l'ente Comune di Desenzano del Garda, con sede in via Carducci, 4, 25015

– Desenzano del Garda (BS), C.F. 00575230172, partita IVA 00571140987,

qui rappresentato dal _____, nato a _____ (____), il _____, residente in

via _____, ____ – _____ (____), codice fiscale _____, il quale dichiara di

agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente, 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 la deliberazione del _____

comunale n. ____ in data _____

(*oppure*)

con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma

10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000,

(di seguito denominato per brevità *Comune*);

e dall'altra

la società Phoenix SRL, con sede in piazza Ugo Dallò, 23 – 46043

Castiglione delle Stiviere (MN), C.F. 02462900206, nella persona

dell'Amministratore Unico Signor Indri Sylvain Bruno, nato a Sierentz

(Francia), il 14.03.1962, e residente in via _____, n. ____ – _____ (____),

codice fiscale NDRSLV62C14Z110D

(di seguito denominato/a per brevità *Operatore*)

Richiamati:

- la Legge n. 1150/1942 s.m.i. "*Legge urbanistica*";
- la Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i. "*Legge per il Governo del Territorio*";
- il Decreto Legislativo n. 163/2006 s.m.i. "*Codice dei contratti pubblici*";
- la Legge n. 241/1990 s.m.i. "*Legge sul procedimento amministrativo*";

Premesso:

a. che il sopraindicato *Operatore* dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

b. che gli immobili oggetto della presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 2.950 e nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 21.12.2012, divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 26 Serie Avvisi e Concorsi in data 26.06.2013, sono classificati come ambito di trasformazione denominato "ATIRU 15

RAMAZZOTTI", con l'imposizione di un vincolo procedimentale, in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo (di seguito, per brevità, AT);

c. che quanto sopra, con la sottoscrizione della presente da parte del responsabile competente del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.;

d. che l'AT è gravato da vincolo paesistico ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. definito con D.M. 14.11.1962 (vincolo denominato "tutta la città" in attuazione della ex L. 1497/1939 e definito dalla ex L. 431/1985 per fascia di rispetto dal lago di 300 metri;

Visti:

e. la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo in conformità al P.G.T. ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12/2005 s.m.i., con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del __.__.____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;

f. la deliberazione della Giunta Comunale n. __ in data __.__.____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

g. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge,
in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;

h. la deliberazione della Giunta Comunale n. __ in data __.__.____,

esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

(oppure, in presenza di osservazioni)

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato approvato definitivamente il piano attuativo ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

i. la nota prot. ___ in data __.__._____ con la quale il Comune ha comunicato all'operatore l'avvenuta efficacia dei provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione.

Si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1. OBBLIGO GENERALE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. L'Operatore assume con la presente convenzione urbanistica gli oneri e gli obblighi elencati, precisando che la presente è da considerarsi per esso 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. Le parti approvano i richiami e le premesse di cui sopra quali disposizioni integranti e sostanziali della presente convenzione.

3. L'Operatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 4. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'Operatore con la presente 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 4.

4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'Operatore 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.

5. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune e l'Operatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati di piano attuativo di seguito elencati, 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.

a. Relazione tecnica di piano attuativo corredata da piano paesistico di contesto

b. Quadro conoscitivo di piano attuativo e del contesto di riferimento

c. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

d. Schema di convenzione urbanistica

e. Opere per servizi pubblici: farmacia – relazione descrittiva

f. Tavola 1/4 – Dis. n. 5620 – stato di fatto: planimetria generale, sezione ambientale, riprese fotografiche

g. Tavola 2/4 – Dis. n. 5770 – stato di progetto: assetto planivolumetrico di piano (prescrizioni planimetriche e dimensionamento), schema regime delle aree del comparto,

sezione ambientale

h. Tavola 3/4 – Dis. n. 5771 – stato di progetto: assetto planivolumetrico di piano (ipotesi planivolumetriche), fotoinserimenti, simulazioni tridimensionali

i. Tavola 4/4 – Dis. n. 5772 – definizione di massima delle opere di urbanizzazione

j. Tavola 4bis – Dis. n. 5825 – opere per servizi pubblici: farmacia – ipotesi pianta piano terra, interrato e sezioni

6. Per tutta la durata della convenzione l'Operatore si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi, una copia in formato digitale su supporto CD (Compact Disk) degli elaborati di cui sopra, oltre a quelle cartacee o digitali già depositate o da depositare ai fini istituzionali.

7. Il progetto di piano attuativo presenta il seguente dimensionamento generale ed i seguenti parametri urbanistici principali:

- Superficie Territoriale pari a 2.950 mq
- Indice di edificabilità pari a 2,00 mc/mq
- Volume realizzabile pari a 5.900 mc
- Altezza massima pari a 10 metri
- Rapporto di copertura pari al 50%

Ulteriori norme tecniche ed indirizzi, con i relativi livelli di prescrittività, per la realizzazione degli interventi sono contenute negli elaborati di piano attuativo, ai quali è necessario fare riferimento.

Articolo 2. TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI DISPOSIZIONI GENERALI

1. L'Operatore ed il Comune si impegnano a sottoscrivere la presente Convenzione Urbanistica entro 90 giorni dalla pubblicazione della Delibera della Giunta Comunale di Approvazione definitiva dell'AT. 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.
2. L'Operatore si impegna a presentare al Comune la richiesta dell'Autorizzazione Paesaggistica e del Permesso di Costruire dell'organismo edilizio previsto dall'AT comprensivo delle opere di urbanizzazione e delle opere per servizi pubblici (farmacia) entro 60 giorni dalla pubblicazione della Delibera della Giunta Comunale di Approvazione definitiva dell'AT.
3. L'Operatore si impegna ad iniziare i lavori dell'organismo edilizio previsto dall'AT comprensivo delle opere di urbanizzazione e delle opere per servizi pubblici (farmacia) entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire.
4. Tutte le opere di urbanizzazione e le opere per servizi pubblici (farmacia), come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 4 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica, con possibilità di motivata proroga autorizzata dal Comune.
Entro tale termine devono essere ultimati anche i locali privati adiacenti all'unità immobiliare farmacia al piano terra del nuovo organismo edilizio con annesso magazzino al piano interrato.

5. La cessione della proprietà dell'unità immobiliare farmacia al piano terra del nuovo organismo edilizio con annesso magazzino al piano interrato, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre 3 mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 4.

6. L'asservimento all'uso pubblico delle aree per attrezzature e servizi pubblici costituite dalle aree a parcheggio e relativo percorso pedonale lungo il ramo est di via Eridio e dell'area a verde in angolo nord-est del comparto, quali opere di urbanizzazione primaria, deve avvenire a semplice richiesta del Comune, comunque non oltre 3 mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 4.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di asservimento all'uso pubblico sono a carico dell'Operatore e dei successivi acquirenti.

7. E' possibile procedere per stralci funzionali subordinati alla contestuale realizzazione delle relative opere di urbanizzazione in modo che risultino assicurate alle porzioni dell'organismo edilizio previsto dall'AT tutti i servizi indispensabili. Specificatamente, tali servizi indispensabili sono: accesso carraio e pedonale, allacciamento alle reti idrica e fognaria, alla rete dell'energia elettrica e se prevista alla rete del gas.

8. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con le modalità indicate all'articolo 14 della presente convenzione urbanistica.

Articolo 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'Operatore si impegna a realizzare, a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità previste dalla normativa

vigente, così come proposte con una definizione di massima sugli elaborati del progetto di AT, che saranno meglio precisate in sede di progettazione definitiva per il rilascio del relativo permesso di costruire.

In particolare tali opere di urbanizzazione primaria riguardano:

- a. le aree asservite all'uso pubblico per parcheggi con relativo percorso pedonale lungo il ramo est di via Eridio e per area a verde in angolo nord-est del comparto, con superficie di progetto pari a 341 mq;
- b. la rete illuminazione pubblica relativa al percorso pedonale a lato dei parcheggi. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore. Non è prevista illuminazione stradale.

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

I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo: la rete fognaria acque nere, la rete fognaria acque meteoriche, la rete idrica, la rete elettrica, la rete telefonica e trasmissione dati, la rete gas/metano, la segnaletica stradale, verticale e orizzontale. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dagli enti gestori.

Articolo 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E ALTRE

OPERE PER SERVIZI PUBBLICI

Il progetto di AT non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

L'Operatore si impegna a realizzare a proprie spese le seguenti opere per servizi pubblici:

- a. un'unità immobiliare "farmacia" al piano terra dell'organismo edilizio previsto dall'AT per una superficie lorda di pavimento pari a 150 mq.
- b. un'unità immobiliare "magazzino farmacia" al piano interrato dell'organismo edilizio previsto dall'AT per una superficie lorda di pavimento pari a 100 mq.

Le opere da realizzare sono comprensive di tutte le finiture, pertanto comprensive di impianti, pavimenti e serramenti, ad esclusione delle partizioni interne e degli arredi.

Tali finiture sono concordate preventivamente con l'Amministrazione Comunale e sono elencate nello specifico elaborato di piano attuativo "Opere per servizi pubblici: farmacia – relazione descrittiva", nel quale viene precisato che la definizione di dettaglio verrà approvata dall'Amministrazione Comunale preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere.

A cessione avvenuta, verranno stabilite, mediante appositi tabella millesima e regolamento condominiale, le spese a carico delle unità immobiliari sopracitate.

Articolo 5. ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'Operatore si impegna ad asservire all'uso pubblico le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati di progetto. Le aree per urbanizzazione primaria previste dalla convenzione saranno asservite all'uso pubblico non oltre i termini di cui all'articolo 2.

Per l'asservimento all'uso pubblico delle aree e delle opere si provvederà con apposito atto sulla base degli esatti frazionamenti catastali. Ogni inerente spesa sarà a carico dell'Operatore.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di asservimento all'uso pubblico sono a carico dell'Operatore e dei successivi acquirenti.

Per completezza le parti dichiarano che eventuali opere di urbanizzazione realizzate dall'Operatore su aree di proprietà del Comune si trasferiscono nella proprietà di quest'ultimo, a titolo gratuito, all'atto della conclusione dei lavori in forza dell'articolo 934 del Codice Civile. Nel caso, non trova applicazione il comma 2 dell'articolo 936 del Codice Civile.

Articolo 6. CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E ALTRE AREE PER OPERE PER SERVIZI PUBBLICI

Il progetto di AT non prevede cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria.

L'Operatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune, non oltre i termini di cui all'articolo 2, le opere per servizi pubblici costituite dall'unità immobiliare "farmacia" e dall'unità immobiliare "magazzino farmacia".

Alla cessione delle aree e delle opere si provvederà con apposito atto sulla

base degli esatti frazionamenti catastali. Ogni inerente spesa sarà a carico dell'Operatore.

Articolo 7. DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Le aree per servizi pubblici che competono al piano attuativo sono definite nelle norme tecniche del P.G.T. nel seguente modo:

- dotazione minima di servizi per la destinazione prevalentemente residenziale pari a 40 mq. per ogni abitante teorico (ogni 120 mc di volume), di cui 10 mq per abitante teorico da reperire in loco e 30 mq per abitante teorico monetizzabili.

Il progetto di AT prevede quanto segue:

- l'asservimento all'uso pubblico delle aree a parcheggio e adiacente percorso pedonale lungo il ramo est di via Eridio e dell'area a verde in angolo nord-est del comparto, con superficie di progetto pari a 341 mq;
- la cessione dell'unità immobiliare "farmacia" al piano terra dell'organismo edilizio previsto dall'AT per una superficie lorda di pavimento pari a 150 mq;
- la cessione dell'unità immobiliare "magazzino farmacia" al piano interrato dell'organismo edilizio previsto dall'AT per una superficie lorda di pavimento pari a 100 mq.

Pertanto sono reperite direttamente aree per servizi pubblici nella misura di 591 mq. Tale misura è superiore a quella richiesta dal P.G.T. per i servizi da reperire in loco.

Articolo 8. MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/2005 s.m.i. le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a 1.375,67 mq.

Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 300,00 (Trecento/00) al mq, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

1.375,67 mq x 300,00 euro/mq = 412.701,00 euro

(Quattrocentododicisettecetouno/00 euro), riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

L'importo della monetizzazione da versare alla Tesoreria del Comune da parte dell'Operatore viene rateizzato in numero 5 rate così suddivise:

- 82.540,20 euro pari al 20% all'atto della sottoscrizione della presente convenzione urbanistica;
- 82.540,20 euro pari al 20% entro il termine di 1 anno dall'atto della sottoscrizione della presente convenzione urbanistica;
- 82.540,20 euro pari al 20% entro il termine di 2 anni dall'atto della sottoscrizione della presente convenzione urbanistica;
- 82.540,20 euro pari al 20% entro il termine di 3 anni dall'atto della sottoscrizione della presente convenzione urbanistica;
- 82.540,20 euro pari al 20% entro il termine di 4 anni dall'atto della sottoscrizione della presente convenzione urbanistica.

Articolo 9. OBBLIGHI PARTICOLARI

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

Articolo 10. GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione e delle opere per servizi pubblici (farmacia), ammonta a 645.075,00 euro (Seicentoquarantacinquemilasettantacinque/00 euro), come risulta dall'elaborato Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, approvato unitamente al piano attuativo, così ripartito:

a. opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3: 45.075,00 euro (Quarantacinquemilasettantacinque/00 euro);

b. opere per servizi pubblici (farmacia e magazzino farmacia) di cui all'articolo 4: 600.000,00 euro (Seicentomila/00 euro);

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica, l'operatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello preventivato di cui al comma 1, aumentato dell'importo delle monetizzazioni non versate al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica ed oggetto di rateizzazione, mediante garanzia/e fideiussoria/e (bancaria/assicurativa di primaria compagnia) n. ____:____ in data _____.____ emessa/e da _____ per un totale di 975.235,80 euro (Novecentosettantacinquemiladuecentotrentacinque/80 euro), con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

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 dell'operatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere di urbanizzazione e/o delle opere per l'unità immobiliare farmacia sia stata regolarmente eseguita e previo collaudo anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 14, comma 3. La garanzia inoltre può essere ridotta a seguito del pagamento delle rate della monetizzazione.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso l'operatore è obbligato in solido con il proprio fideiussore. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di 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 dell'operatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

6. L'importo di cui al comma 1 relativo alle opere di urbanizzazione primaria deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 11, comma 4, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 12/2005 s.m.i., entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 11. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione della convenzione, l'operatore può ottenere il titolo abilitativo 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 del titolo abilitativo è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e agli articoli 43, 44 e 48 della L.R. 12/2005 s.m.i. con le modalità previste dalla normativa comunale e:
- a. nella misura in vigore al momento dell'approvazione del piano attuativo, per i titoli abilitativi presentati entro 36 mesi da tale data;

b. nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta dei titoli abilitativi, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a.

3. (opzione 1: qualora il costo delle opere a scomputo sia superiore agli oneri di urbanizzazione) Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 2, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 12/2005 s.m.i., non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 3.

(opzione 2: qualora il costo delle opere a scomputo sia inferiore agli oneri di urbanizzazione) Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 2, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 12/2005 s.m.i., nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, sono dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 3.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 14 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.

5. Ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), della L.R. 12/2005 s.m.i., gli

scomputi e gli eventuali conguagli sono determinati distintamente e separatamente per gli oneri di urbanizzazione primaria in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 12. VARIANTI AL PIANO

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 12/2005 s.m.i. 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, 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 a parcheggio;

d. la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti.

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 14, 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.

Articolo 13. 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 permesso di costruire 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 L.R. 12/2005 s.m.i. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio del permesso di costruire 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.

Articolo 14. COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria e le opere per servizi pubblici (farmacia) e ogni altra obbligazione convenzionale, l'Operatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dell'Operatore che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. 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. 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 dell'Operatore o a richiesta del Comune.

In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al presente articolo, 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.

Articolo 15. MANUTENZIONE DELLE OPERE

Sino al trasferimento della proprietà delle aree e delle opere in favore del Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso delle aree e degli immobili oggetto del piano, sono a totale ed esclusivo carico dell'Operatore.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al precedente articolo 1.

Nel caso in cui l'Operatore non dovesse provvedere, il Comune procederà a propria cura addebitando all'Operatore le spese sostenute, rivalendosi sulle garanzie prestate.

Articolo 16. CONSEGNA DELLE OPERE e/o DEI RILIEVI PARTICOLAREGGIATI

Entro il termine di 30 giorni dall'approvazione definitiva del collaudo positivo (di cui al precedente articolo), l'Operatore consegnerà al Comune le aree e

le opere realizzate mediante la stipula degli atti di trasferimento delle aree e/o la costituzione delle eventuali servitù. Nello stesso termine l'Operatore fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione primaria eseguite.

Articolo 17. VIGILANZA

In qualsiasi momento il Comune può verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni dell'AT, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del progetto esecutivo.

In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori, adottare i provvedimenti di legge, sostituirsi all'Operatore per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

Articolo 18. SANZIONI

In caso di mancato rispetto di tutti i termini fissati dalla presente, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione dell'Operatore a spese dello stesso, quando il predetto Operatore non vi abbia provveduto dopo essere stato messo in mora con preavviso non inferiore a 30 (trenta) giorni.

In ogni caso è fatto salvo il diritto del Comune di rivalersi sulle garanzie di cui all'articolo 10, nonché ad esperire ogni ulteriore azione volta al risarcimento del danno patito.

Articolo 19. SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e le 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, quelle inerenti gli atti pubblici e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Operatore

Articolo 20. TRASFERIMENTO A TERZI

In caso di trasferimento anche parziale delle aree e delle porzioni immobiliari realizzate in esecuzione dell'AT, l'Operatore, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata ed allegata all'atto di trasferimento. L'Operatore ed i singoli acquirenti saranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Articolo 21. TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Le parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione dell'ipoteca legale che potesse discendere dalla presente convenzione.

L'Operatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalla vigente normativa, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti previste dalla presente, sono svolte in esecuzione dello strumento urbanistico vigente. Trovano altresì applicazione, per quanto occorra:

- l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione) 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;

- l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, numero 388, come autenticamente interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, numero 448, per il trasferimento di beni immobili interni all'AT.

Il Comune di Desenzano del Garda (_____)

L'Operatore (_____)

Il _____ (_____)