

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE di PONCARALE



Progetto di nuovo insediamento produttivo finalizzato alla vendita all'ingrosso di prodotti farmaceutici

secondo la procedura SUAP di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. e all'art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

PROPONENTE

ASCA COSTRUZIONI SRL

Via Mulini, n.114/A - 25039 Travagliato (Bs)

P.IVA e C.F. 03802810980

PEC ascacostruzionisrl@legalmail.it



UTILIZZATORE

CEF Cooperativa Esercenti Farmacia S.C.R.L.

Via Achille Grandi, n.18 - 25125 Brescia (Bs)

P.IVA e C.F. 00272680174

PEC cefscrl@pec.confcooperative.it



COMPONENTE URBANISTICA

Tavola numero

URB 03

Bozza di convenzione

Scala

Fase

Data

Revisione

Febbraio 2024

PROGETTISTI

PIANO zero p r o g e t t i

S.R.L STP

Ing. Cesare Bertocchi
Arch. Cristian Piovanelli
Pian. Alessandro Martinelli
Ing. Ilaria Garletti

via Palazzo n.5, 25081 Bedizzole (BS)

Tel. 030 674924

email: info@pianozeroprogetti.it

PEC: pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it

P.IVA: 04259650986

RESPONSABILI COMMESSA

Pian. Alessandro Martinelli
Arch. Cristian Piovanelli

COLLABORATORI

Ing. Francesco Botticini

Diseg. Maria Tomasoni

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Articolo 97 legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.e.i.

Articolo 8 D.P.R. 160/2010 e s.m.e.i.

Conferenza dei servizi n. __ del __/__/__

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. __ del __/__/__

Pubblicato BURL serie inserzioni e concorsi N. __ del __/__/__

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (____/____/200__),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in

_____ (ovvero)

competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti:

- Il Sig **TIZIANO BRAGA** nato a Lumezzane il 27/05/1965 C.F. BRGTZN65E27E738W residente in Dello (BS) Via G. Mazzini n. 50/E , in qualità di legale rappresentante della società **ASCA COSTRUZIONI S.R.L.** con sede a Travagliato (BS) in Via Mulini, 114/A, in qualità di promissari acquirenti delle aree di cui ai mappali 221 e 219 del foglio 16 ed in qualità di proprietari delle aree di cui ai mappali 220 e 23 del foglio 16 il tutto identificato al catasto terreni del comune di Poncarale.
di seguito **denominato "attuatore privato"**.

- Il Comune di Poncarale (BS) P.iva _____ qui rappresentato dal Responsabile del Settore Tecnico Arch. _____ nata a _____ il _____ C.F. _____ e residente a _____ via _____
di seguito **denominato "comune"**.

PREMESSO

- A) che i sopraindicati intervenuti proprietario e attuatore dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree e degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- B) che per mezzo delle possibilità urbanistiche e normative contenute nei disposti del Piano di Governo del Territorio così come modificato in forza della procedura ex art.8 del DPR 20 ottobre 160/2010 e s.m.e.i. (sportello unico per attività produttive o di seguito anche definito in via abbreviata con la sigla SUAP) l'attuatore ed il Comune hanno concordato di perseguire le finalità dirette e connesse per l'insediamento di attività produttiva di commercio all'ingrosso.

BOZZA DI CONVENZIONE

- C) che il deposito della presente convenzione a firma del proponente assolve gli obblighi di cui all' art. 97 comma 5-bis ovvero l'impegno da parte del proponente a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante.

VISTI

- A) La proposta di Progetto di SUAP in Variante al PGT, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ___ del ___ _____;
- B) Il Parere Motivato alla VAS del Progetto di Sportello Unico per Attività Produttive, protocollo _____ del _____;
- C) La pubblicazione del Verbale della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.ei. n. ___ in data _____, con la quale venivano motivatamente recepiti i pareri degli enti competenti e deciso in merito alla procedibilità relativa ai contenuti del progetto;
- D) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Verbale, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ___ osservazioni;
- E) La deliberazione del Consiglio comunale n. ___ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente, ai sensi e con gli effetti di cui al comma 1 dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.e.m.ei. e di cui all'art.97 della LR 12/2005, il Progetto da sportello unico per attività produttive in premessa;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato ai sensi e con gli effetti di cui al comma 1 dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.e.m.ei. e di cui all'art.97 della LR 12/2005, il Progetto da sportello unico per attività produttive in premessa;
- F) l'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.e i. nonché gli articoli 12, 14,46 e 97 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.ei.
- G) la pubblicazione sul BURL Regionale serie avvisi e concorsi avvenuta in data _____ .

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. L'attuatore privato si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

BOZZA DI CONVENZIONE

2. L'attuatore privato è obbligato in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree o degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dagli attuatori privati con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'attuatore privato non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione che avrà validità di **5 anni**.
2. L'attuazione delle previsioni insediative coerentemente con i contenuti del SUAP dovrà avvenire entro **5 anni** dalla stipula della presente.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di **5 anni** o comunque entro la richiesta di agibilità per i fabbricati oggetto di SUAP.
4. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, come indicate nel successivo art.6 e individuate nella EDTAV04, in forma gratuita a favore del Comune, avverrà a tutti gli effetti con successiva identificazione catastale, come previsto all'articolo 17. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dagli attuatori privati è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune. Un successivo atto d'identificazione catastale formalizzerà le particelle interessate, oggi individuate solo sugli elaborati allegati alla presente.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con quanto approvato in sede di SUAP. Potranno essere apportate modifiche non sostanziali opportunamente comunicate all'amministrazione Comunale di Poncarale. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al Dlgs 36/2023 s.m.i.
2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni al fine del rilascio dei titoli abilitativi di cui al DPR 380/2001 e s.m.i. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dagli attuatori privati, a loro cura e spese.
4. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di

BOZZA DI CONVENZIONE

manutenzione redatto secondo le prescrizioni del Dlgs 36/2023 s.m.i.. Tali elaborati devono essere forniti al Comune con le modalità di cui al comma 2.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dagli attuatori privati, a propria cura e spese, in conformità al progetto depositato ed approvato definitivamente unitamente a tutti i documenti costituenti il SUAP. L'obbligazione assunta con la presente convenzione circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione si intende pertanto assolta mediante l'esecuzione diretta delle opere indipendentemente dall'esborso economico del soggetto attuatore per la loro realizzazione.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al D.lgs. 36/2023 s.m.i. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei soggetti attuatori.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'attuatore privato assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di seguito descritte:

- **realizzazione di nuovo innesto a rotatoria sulla SS45bis;**
- **realizzazione di tratto di viabilità pubblica interna al comparto;**
- **realizzazione di cavidotti atti a ospitare le dorsali principali della linea elettrica e linea dati con n.1 stacco servente il limite del comparto sub-B;**
- **realizzazione/ adeguamento di cabina elettrica asservita all'uso pubblico;**
- **realizzazione di impianto di pubblica illuminazione;**
- **realizzazione di sistemi per lo smaltimento delle acque bianche secondo i principi di invarianza idraulica;**

2. 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.

3. Il dovuto in termini di oneri di urbanizzazione primaria è assolto con la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1. Il quadro economico allegato alla presente convenzione **(ALLEGATO A)** riassume l'intervento anche con riferimento alle quote economiche oggetto di scomputo.

ART. 6bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non è prevista in capo all'attuatore la relazione di opere di urbanizzazione secondaria. Il dovuto in termini di oneri di urbanizzazione secondaria sarà comunque scomputato dalle quote economiche afferenti il valore delle opere primarie eccedenti il dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria. L'ALLEGATO A alla presente dettaglia il quadro economico riassuntivo dell'intervento con evidenziazione delle quote economiche oggetto di scomputo.

BOZZA DI CONVENZIONE

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Tali opere sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.
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.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione, gli attuatori privati provvedono tempestivamente, e comunque entro nove mesi 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 di SUAP, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Gli attuatori privati 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 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.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive degli attuatori privati a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - b) passaggi veicolari afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio alle reti di distribuzione e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici e comunque ultimate prima della richiesta di agibilità.

BOZZA DI CONVENZIONE

ART. 9 – PREVISIONI INSEDIATIVE

Per quanto riguarda le previsioni insediative si riportano i dai seguenti.

Destinazione- - Produttiva per vendita all'ingrosso

Parametri edilizi:

ST	ST - Territoriale comparto	45.976,80	mq
A	SF - Fondiaria	41.775,00	mq
D	Sc. - Superficie coperta di progetto	20.235,00	mq
E	Slp. - Superficie lorda di pavimento di progetto	23.800,00	mq
F	Quota di standard indotti:	20%	ST
G = F x ST	Standard indotti	9.195,36	mq
G1	Quota di standard monetizzabile	100%	
G2 = GxG1	Standard da monetizzare	9.195,36	mq

ART. 9bis – MODALITA' DI ASSOLVIMENTO DELLE QUOTE DI STANDARD ORDINARI E STANDARD DI QUALITA'

Per quanto riguarda le previsioni d'insediamento è opportuno richiamare i seguenti dati:

1. STANDARD URBANISTICI ORDINARI:

- Standard indotti per destinazioni produttive (20% ST):

ST	ST - Territoriale comparto	45.976,80	mq
F	Quota di standard indotti:	20%	ST
G = F x ST	Standard indotti	9.195,36	mq
G1	Quota di standard monetizzabile	100%	
G2 = GxG1	Standard da monetizzare	9.195,36	mq
I.1	Valore monetizzazione standard	80	euro/mq
T = G2 x I.1	Dovuto per monetizzazione standard	735.628,80	euro

2. STANDARD URBANISTICI DI QUALITA':

- Standard di qualità (20,00 € mq/ST):

ST	ST - Territoriale comparto	45.976,80	mq
I	Quota di standard di qualità	20,00	mq/ST
U = I2 x I	Dovuto per Standard di qualità	919.536,00	euro

BOZZA DI CONVENZIONE

3 MODALITA' DI ASSOLVIMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI E DEGLI STANDARD DI QUALITA':

3.1 L'amministrazione comunale di Poncarale comunicherà entro 3 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione le opere pubbliche da eseguirsi a scomputo delle quote economiche afferenti gli standard urbanistici di qualità e gli standard urbanistici ordinari.

3.2 Le opere di cui al punto precedente potranno assumere un valore massimo da quadro economico d'opera pubblica (comprensivo di somme a base di gara, somme a disposizione e con esclusione di IVA) non superiore a **1.655.164,80 euro**.

3.4 L'attuatore privato ai sensi del D.Lgs 36/2023 garantirà e si farà carico dei costi di progettazione, dell'appalto e dell'esecuzione delle opere di cui ai precedenti commi. I progetti presentati entro il termine di 6 mesi dalla comunicazione di cui al punto 3.1 dovranno essere approvati dalla pubblica amministrazione che contestualmente validerà anche il cronoprogramma lavori.

ART. 9 ter – OPERE DI COMPENSAZIONE ESTERNE AL COMPARTO

1. In attuazione ai principi di compensazione ecologica ed ecosistemica, di cui agli strumenti di Pianificazione Comunale e pianificazione Preordinata PTCP / PTR, l'attuatore si impegna alla realizzazione di opere compensative per un importo corrispondente al computo dell'opera pari a **€ 21.582,33 (ventunomilacinquecentottantadue/33)** come da progetto allegato alla pratica di SUAP.

ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'attuatore privato presta adeguata garanzia finanziaria per:

- a) **euro 567.982,44 (cinquecentosessantasettemilanovecentoottantadue/44)** così come risultante dai costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare afferenti la realizzazione dell'innesto a rotatoria e della strada di accesso al comparto servente anche l'AdT Sub-B con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ . Per euro _____ per l'attuazione delle **"opere d'urbanizzazione primaria"**;
- b) **euro 1.655.164,80 (unmilione seicentocinquantacinquemilacentosessantaquattro/80)** con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ . Per euro _____ quale garanzia per l'assolvimento degli accordi convenzionali connessi alla realizzazione di opere pubbliche da indentificarsi a cura della pubblica amministrazione quale assolvimento del dovuto in termini di **"standard ordinari e standard di qualità"**.
- c) **euro 29.029,00 (ventinovemilaventinove/00)** polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ . Per euro _____ per la realizzazione delle **"opere di compensazione esterne al comparto da SUAP"**.

2. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta degli attuatori privati, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia

BOZZA DI CONVENZIONE

stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. Le garanzie possono essere altresì ridotte, su richiesta degli attuatori privati, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva 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. In ogni caso l'attuatore privato è obbligato in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione con motivata richiesta del Comune e previa preventiva diffida comunicata all'attuatore privato per inadempimenti rilevanti riscontrati.

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, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, ovvero gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, 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 degli attuatori privati, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il 100% del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito.

8. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato dalla presente convenzione, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri.

ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E ASSOLVIMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. L'efficacia dei permessi di costruire (nella fattispecie "provvedimento unico") 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 e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

2. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

3. Gli importi del dovuto in termini di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono assolti con la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 6 il tutto come meglio dettagliato nel quadro economico in calce alla presente ALLEGATO A.

4. In sede di stipula della presente convenzione ovvero in forza del contestuale rilascio del provvedimento unico l'attuatore privato versa nelle casse comunali € **78.540,00** (settantottmilacinquecentoquaranta/00) mediante bonifico bancario con data valuta _____ emesso dall'istituto _____ con causale "***onere per smaltimento rifiuti - SUAP***":

BOZZA DI CONVENZIONE

ART. 11 bis – FONDO AREE VERDI

1. Ai sensi dell'art. 43 c 2bis della l.r. 12/2005 bis. gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni e da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
2. La necessità stabilita per il fondo aree verdi è pari al 5% del contributo di costruzione come determinato, ovvero par a € **26.656,00** (ventiseimilaseicentocinquantasei/00) il tutto come meglio dimostrato nell'ALLEGATO A alla presente.
3. In sede di stipula della presente convenzione ovvero in forza del contestuale rilascio del provvedimento unico l'attuatore privato versa nelle casse comunali € **26.656,00** (ventiseimilaseicentocinquantasei/00) mediante bonifico bancario con data valuta _____ emesso dall'istituto _____ con causale "**onere fondo aree verdi art. 43 c 2bis l.r. 12/2005 - SUAP**":

ART. 12 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione, gli attori privati presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese degli attori privati che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune 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 1 mese dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, questo si intende reso in senso favorevole (collaudo tacito), a meno che 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 contenuta nella presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti.
4. In difetto il Comune, previa diffida agli attori privati, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dell'attuatore privato; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
5. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione autonomamente funzionale, a richiesta motivata degli attori privati ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

ART. 13 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico degli attori privati sino all'approvazione del collaudo finale.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale, 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 di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro

BOZZA DI CONVENZIONE

modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche delle garanzie di cui all'articolo 10.

ART. 14 - 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 al SUAP, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici comunque in coerenza con i contenuti del SUAP.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e non si pongano in contrasto con gli obiettivi dichiarati nella procedura di SUAP:

a) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

c) la realizzazione di nuove e la modifica del posizionamento indicato in planimetria delle cabine elettriche;

d) la realizzazione di nuovi impalcati interni ai fabbricati esistenti, anche costituenti SL (superficie lorda), entro il limite del 15% rispetto a quanto autorizzato, assentibili previo versamento del contributo di costruzione e monetizzazione degli standard urbanistici ordinari.

e) la realizzazione di pensiline costituenti Superficie coperta e Superficie Lorda, entro il limite del 5% rispetto a quanto autorizzato in termini di SC con il progetto di SUAP, assentibili previo versamento del contributo di costruzione e monetizzazione degli standard urbanistici ordinari.

3. Le varianti di cui al comma 1 e 2, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune, o mediante di esplicito permesso per costruire.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione.

ART. 15 - COGENZA DEGLI ELABORATI DEL SUAP

1. Sia la localizzazione dei fabbricati di nuova costruzione che le loro dimensioni così come indicati negli elaborati di progetto assumono valore direttivo. Potranno essere apportate limitate modifiche planivolumetriche e di superficie degli edifici secondo i parametri dichiarati nella presente convenzione, funzionali a necessità aziendali, tali comunque da non intaccare l'impianto morfologico previsto.

2. Nei limiti di quanto precedentemente determinato le variazioni alle previsioni del progetto da SUAP potranno essere assentite, previa acquisizione dei pareri degli organi competenti afferenti le tematiche ambientali, di sicurezza e di igiene, mediante permesso per costruire.

3. Le parti stabiliscono con la presente convenzione che non costituiscono variante sostanziale del SUAP le modifiche di posizionamento e di superficie delle cabine elettriche asservite al pubblico uso. Si determina inoltre che le cabine elettriche private o asservite al pubblico uso nonché le guardiole di controllo degli accessi alle attività economiche potranno essere posizionate al confine o anche a distanze inferiori a m 5 dalla viabilità comunale di comparto soggetta a cessione.

BOZZA DI CONVENZIONE

ART. 16– PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE

1. Le eventuali variazioni da assentire nel rispetto dei disposti della presente convenzione, dovranno essere corredate da:

- elaborati finalizzati alla valutazione paesistica della coerenza delle nuove scelte;
- documentazione dimostrante la compatibilità degli interventi rispetto alle norme ambientali, di sicurezza e igienico sanitarie, anche mediante acquisizione dei pareri degli organi preposti.

2. Le piantumazioni di nuovo insediamento dovranno essere indigene o autoctone. Sarà cura dell'attuatore garantire che gli alberi messi a dimora siano sufficientemente maturi, requisito indispensabile per garantire un mascheramento ottimale dei nuovi manufatti nel corso di un breve periodo.

3. Le aree destinate a verde dovranno essere mantenute come tali ai fini dell'assolvimento delle loro funzioni ecologiche. Su di esse non potranno essere depositati materiali di alcun tipo.

4. Ogni modifica al sistema del trattamento delle acque meteoriche e/o dei sistemi di mitigazione paesistica dovrà essere supportata da relazioni specialistiche atte a dimostrare il miglioramento complessivo delle condizioni di inserimento e compatibilità ambientale.

5. Per quanto concerne il progetto delle opere a verde di cui alla documentazione approvata e allegata al SUAP, ultimata la realizzazione degli interventi dovrà essere trasmessa all'ente Provincia di Brescia apposita comunicazione con allegata documentazione fotografica che attesti la conformità di quanto realizzato con i contenuti del progetto approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 17 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE E SITITUZIONE DI SERVITÙ'

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie previste per la realizzazione dell'innesto a rotatoria e per la realizzazione dell'infrastruttura stradale interna al comparto da SUAP sono quantificate in **4.210,70 mq** (rif EDTAV02), sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente ad avvenuto collaudo previo frazionamento catastale le cui spese saranno a carico dell'attuatore privato.

2. L'attuatore privato si assume inoltre l'onere per la cessione delle aree interessate dal progetto di rotatoria poste in lato Ovest la SP 45bis, come meglio identificate nella EDTAV04, il tutto secondo le modalità definite in sede di convenzione.

3. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nelle planimetrie allegate alla delibera di consiglio comunale n. __ del __/__/____.

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

5. Gli attori privati si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Gli attori privati, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

7. Il comune di Poncarale autorizza ed istituisce fin d'ora servitù a favore dell'attuatore privato per la realizzazione nel sottosuolo della strada di lottizzazione in cessione, di attraversamento per linea interrata

BOZZA DI CONVENZIONE

di distribuzione elettrica di media tensione. L'attuatore privato si impegna in fase esecutiva ad apporre appositi nastri segnalatori ed ad indicare negli elaborati as-bilt l'esatto posizionamento.

ART. 18 - 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 degli attuatori privati.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Gli attuatori privati rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Gli attuatori privati autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio nonché del progetto da SUAP approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. __ del __/__/__

ART. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto da SUAP è composto dagli elaborati grafici e di testo allegati alla delibera del CC.
2. Il progetto da SUAP è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; i seguenti documenti, essendo allegati alla deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati negli originali della segreteria comunale del Comune di Poncarale, individuabili univocamente e inequivocabilmente nella raccolta cronologica delle deliberazioni consiliari, non vengono allegati materialmente al presente.

ART. 21 - CONTROVERSIE

1. In caso di controversia legata all'interpretazione e all'esecuzione del presente atto, è competente in sede di giurisdizione esclusiva il T.A.R. per la Lombardia.
2. Per quanto non previsto dal presente atto valgono i principi generali degli ordinamenti, statale e regionale, in materia di edilizia e urbanistica

La convenzione occupa n. _ pagine ed è stato da me, ufficiale rogante, compilato stampato e letto ad alta voce. Gli attuatori l'hanno letto e dichiarano di accettarla, avendola riscontrata pienamente conforme alla loro volontà ed insieme a me lo sottoscrivono. I documenti allegati sono stati letti integralmente

L'attuatore privato

Il Comune

BOZZA DI CONVENZIONE

ALLEGATO A
QUADRO ECONOMICO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

ST	ST - Territoriale comparto	45.976,80 mq	
A	SF - Fondiaria	41.775,00 mq	0,48438061
D	Sc. - Superficie coperta di progetto	20.235,00 mq	
E	Slp. - Superficie lorda di pavimento di progetto	23.800,00 mq	
F	Quota di standard indotti:	20% ST	art. 11.2 PdS
G = F x ST	Standard indotti	9.195,36 mq	
G1	Quota di standard monetizzabile	100%	
G2 = GxG1	Standard da monetizzare	9.195,36 mq	
I	Quota di standard di qualità	20,00 mq/ST	
I.1	Valore monetizzazione standard	80 euro/mq	
L	Costo oneri OOUU 1	10,50 euro/mq	
M	Costo oneri OOUU 2	8,60 euro/mq	
M1	smaltimento rifiuti	3,30 euro/mq	

QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO			
		+	-
R= E x L	Dovuto per OOUU 1	249.900,00 €	SCOMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
S = E x M	Dovuto per OOUU 2	204.680,00 €	
S1 = E x M1	Dovuto per Smaltimento rifiuti	78.540,00	
S2= 5% (R+S+S1)	Magg. Art. 43 c. 2bis LR 12 _2005	26.656,00	
T = G2 x I.1	Dovuto per monetizzazione standard	735.628,80 €	SCOMPUTO PER PROGETTO ED ESECUZIONE OPERA PUBBLICA
U = I2 x I	Dovuto per Standard di qualità	919.536,00 €	
		+	
		2.214.940,80 euro	