

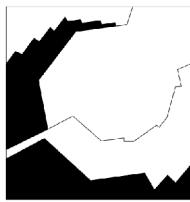


COMUNE DI PUEGNAGO DEL GARDA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE AL PGT

Art. 14, c. 5, L.R. 12/2005

Via Squassa
PUEGNAGO DEL GARDA (BS)
NCT - Fg. 9 - Mapp. 1349-1350

COMMITTENTE	KERMA di Maffizzoli Lucio e C. snc Via Nazionale, 64 25124 - Puegnago del Garda P.I. 00582360988 Pec: kermasnc@legalmail.it Legale rappresentante: sig. Maffizzoli Lucio C.F. MFFLCU51T06G801K residente in Via Nazionale, 64, 25124 - Puegnago del Garda
PROGETTISTI	<p>Arch. Silvano Buzzi di</p> <p> SILVANO BUZZI & PARTNERS srl 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziepartners.it pec: buzziepartnerssrl@pec.it C.F. - P.I. 04036720987</p> <p> MONGIELLO architettura associato 25087 Salò (Bs) via F. Aporti ,10 Tel/fax. 0365.521314 e-mail: tecnico.mongiello@gmail.com pec: michele.mongiello@geopec.it C.F. MNGMHL83H07D284L P.I. 03372260988</p>
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	S01

DOCUMENTO				
A 05 PA	BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA			
01 - PA				
r02				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 730	MAGGIO 2021	S		VERIFICATO S01
				REDATTO C03

REPERTORIO N _____

RACCOLTA N _____

COMUNE DI PUEGNAGO DEL GARDA

PROVINCIA DI BRESCIA

CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE AL PGT

ai sensi dell'art. 14, comma 5 della L.R. 12/2005

Via Squassa

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila, addì del mese di (..../..../20...), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, notaio in si sono costituiti:

Sig., nato a il/...../..... in qualità di responsabile del settore/servizio del Comune di Puegnago del Garda, 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 deliberazione della Giunta Comunale 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», da una parte;

“KERMA di MAFFIZZOLI LUCIO e C. s.n.c.” con sede in Puegnago del Garda (BS) Via Nazionale n. 64, - P.I. 00582360988, in persona del proprio legale rappresentante Lucio Maffizzoli, nato a Polpenazze (BS) il 06/12/1951, domiciliato per la carica presso la sede della società, soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Proponente», dall'altra parte.

Detti comparenti, della cui identità personale sono certo, rinunciano d'accordo tra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO

- Che il Proponente ha presentato al Comune di Puegnago del Garda in data/..../.... domanda registrata al numero di protocollo generale e al numero di pratica edilizia, tendente a ottenere l'approvazione del Piano di Lottizzazione in variante al PGT denominato “Via Squassa”, inherente gli immobili siti in Puegnago del Garda identificati come segue:

Zona D1: Ambito produttivo polifunzionale - nel Piano delle Regole del PGT vigente;

Catasto Terreni: Comune di Puegnago del Garda (codice H086B) - SEZIONE DI RAFFA Immobili - Foglio 9, mappale 1349 parte e mappale 1350 in ditta a “KERMA di MAFFIZZOLI

LUCIO e C. s.n.c." con sede in Puegnago del Garda (BS) Via Nazionale n. 64, - P.I. 00582360988.

- Che gli immobili come sopra intestati sono entrati in proprietà della **KERMA di MAFFIZZOLI LUCIO e C. s.n.c.** con atto di compravendita a rogito notaio (.....) del (.....) Repertorio n. (.....), Raccolta n. (.....), registrato a (.....) il (.....) al n. (....);
- Che le superfici territoriali, interne ed esterne al perimetro del Piano di Lottizzazione sono state calcolate mediante misura planimetrica diretta su supporto informatico.
- Che parte degli immobili di proprietà della società proponente ricadono, nel Piano delle Regole del PGT vigente, in "**Zona D1: Ambito produttivo polifunzionale**".
- Che la proposta di Piano di Lottizzazione, redatta da:

Arch. Silvano Buzzi iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al n. 375, di SILVANO BUZZI & PARTNERS SRL, con studio in Roè Volciano, via Bellini, 9 tel. 0365/59581, C.F. – P.I. – Reg. Imp. 04036720987;

Arch. Paolo Mongiello iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1959, della "MONGIELLO architettura associato", con studio in Salò (Bs), via F. Aporti, 10 – tel/fax 0365/521314 - P.I. 03372260988,

non è conforme alle previsioni del PGT vigente e pertanto costituisce variante al Piano delle Regole ai sensi del comma 5, art 14, LR n° 12/2005.

- Che in data () è stato redatto il decreto di esclusione da valutazione ambientale;
- Che il comparto è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, art.142, punto1, comma c).
- Che sul comparto non gravano vincoli di natura storico-architettonica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino la realizzazione del Piano Attuativo o che la subordino ad autorizzazione di altre autorità;
- Che la proposta di Piano di Lottizzazione è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica nella seduta del
- Che il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Lottizzazione con deliberazione n. in data
- Che il Piano di Lottizzazione è stato approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. in data
- Che il Proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica.

Richiamate:

- la convenzione Urbanistica in data 12/12/2005 Dott. Mauro Mantovani rep. n. 1064;
- la concessione edilizia 505/1869 in data 23/12/1977;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione urbanistica.
2. Il Comune di Puegnago del Garda ha autorizzato la società KERMA di MAFFIZZOLI LUCIO e C. s.n.c. ad attuare il Piano di Lottizzazione denominato "Via Squassa" secondo quanto indicato negli elaborati approvati ed allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del
3. Il Proponente è obbligato per sé e per loro aenti causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Proponente 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.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo aente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione di quelle già rilasciate.

Art. 2 – OBBLIGO GENERALE

1. Il Proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé 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. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro il termine di 12 mesi dalla data di approvazione del Piano di Lottizzazione.
2. Tutti i termini previsti nei punti successivi del presente articolo decorrono dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica.
3. Fermi restando eventuali termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, dovranno essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione. Entro lo stesso termine, il Proponente deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le SCIA per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.

Art. 4 - DATI PARAMETRICI DELL'INTERVENTO

I dati relativi al Piano di Lottizzazione sono i seguenti:

- area di proprietà - da rilievo superficie m² 3.063,00
- superficie strada da cedere in adempimento alla convenzione urbanistica 12/12/2005 m² 203,00
- perimetro P.L. - superficie territoriale (S.T.) m² 2.860,00

Regime delle aree:

- superficie privata non permeabile m² 621,20
- superficie verde profondo m² 1.743,40
- superficie collegamento interno m² 177,60
- superficie parcheggi scoperti pertinenziali e corsia di manovra m² 172,00
- superficie a standard su via Squassa m² 146,00
- Totale S.T. m² 2.860,00
- M. 4,00 – area riservata agli interventi di manutenzione idraulica del fosso Riotto

Dati stereometrici:

- Volumetria definita m³ 900,00
- Superficie coperta m² 2.860,00 x 0,20 = m² 572,00

STANDARD DA REPERIRE:

- abitanti insediabili – 900/100 = 9 x 18 m²/abitante m² 162,00
- di cui standard minimo da reperire per parcheggi 9 x 6 m²/abitante m² 54,00

STANDARD REPERITI:

- area esterna alla cinta su via Squassa – parcheggi pubblici m² 92,00
parcheggi reperiti m² 92,00 > m² 54,00

STANDARD DA MONETIZZARE:

- m² 162,00 - m² 92,00 = m² 70,00

- Viene ceduta porzione del mappale 1349 fg. 9, della superficie di m² 92,00, quale standard urbanistico del comparto.
- Viene ceduto all'Amministrazione Comunale il mappale n. 1350 fg. 9 della superficie catastale di m² 203,00 in adempimento agli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica del 12/12/2005.
- Viene ceduta all'Amministrazione Comunale una porzione di m² 150,00 del mappale 754 fg. 9, fronteggiante la SPBS572 di Salò in ossequio alla C.E. 505/1869 in data 23/12/1977.
- Viene riservata agli interventi di manutenzione idraulica un'area della larghezza di m 4,00 lungo l'asta del fosso Riotto, posta sul mappale 1349 del foglio 9.

VERIFICA ALTRI PARAMETRI:

-	Parcheggi privati da reperire 1 m ² ogni 10 m ³	m ² 90,00
-	Reperiti box 1	m ² 38,97
-	2 stalli + corsia	m ² 105,00
-	box 2	m ² 39,56
-	2 stalli + corsia	m ² 67,00
-	Totale parcheggi privati reperiti	m ² 250,53 > m ² 90,00
-	Superficie permeabile:	
-	da reperire 2.860,00 x 30% =	m ² 858,00
-	reperita lato nord	m ² 1.252,00
-	lato sud	m ² 534,40
-	Totale superficie permeabile reperita	m ² 1743,40 > m ² 858,00

Art. 5 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

1. Lo standard da reperire è pari a 162,00 m² di cui vengono reperiti 92,00 m², pertanto si provvederà alla monetizzazione di m² 70,00 x €/m² 100,00 = € 7.000,00.

L'importo viene corrisposto in unica soluzione alla sottoscrizione del presente atto.

ART. 6 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo delle urbanizzazioni del Piano Attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Ogni variazione non potrà apportare modifiche ai parametri previsti al successivo art. 15.
2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal Proponente, a sua cura e spese, e, nei limiti in cui il relativo ammontare è portato a scomputo di quanto dovuto dagli oneri di urbanizzazione, nel rispetto del D.P.R. 380/2001, così come introdotto dall'art. 45, comma 1 del D.L. 201/2011 (convertito con modificazione dalla Legge 214/2011), con conseguente esonero dal rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 50/2016 in relazione alle opere di urbanizzazione primaria realizzate ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 medesimo. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma precedente, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata al singolo Proponente con assegnazione di un termine ad adempiere non inferiore ai 30 giorni, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del Proponente.

4. Fanno eccezione le opere e le altre infrastrutture realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche o private per la prestazione dei servizi a rete. Tali opere, meglio individuate e disciplinate al successivo art. 9 della presente convenzione possono essere progettate dai predetti soggetti pur rimanendo il relativo onere, salvo diverso accordo o diversa prassi, a completo carico del Proponente.

Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione.

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, 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. Resta a carico dei soggetti di cui all'art. 42 della L.R. 7/2012 ogni onere connesso all'adempimento di siffatta specifica disposizione.

6. Le spese tecniche per la redazione del Piano di Lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dal Proponente, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 6.

Il Proponente, nei limiti in cui sono ammessi al beneficio dello scomputo dell'ammontare dovuto per opere di urbanizzazione primaria e secondarie del valore delle opere di urbanizzazione in progetto da realizzare, affiderà l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nel rispetto del disposto dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, così come introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. 201/2011 (convertito con modificazioni della Legge 214/2011), con conseguente esonero dal rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 50/2016 in relazione alle opere di urbanizzazione primaria.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche o private per la prestazione dei servizi a rete. Tali opere, meglio individuate e disciplinate al successivo art. 9 della presente convenzione, sono eseguite dal predetto soggetto, pur rimanendo il relativo onere, salvo diverso accordo o diversa prassi, a completo carico del Proponente.

3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ONERI

1. Il Proponente assume a proprio totale carico, o per propri aventi causa, gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati di

progetto del Piano di Lottizzazione, che saranno meglio precise nel progetto esecutivo di cui al superiore articolo 6, da realizzare su aree private da cedere all'Amministrazione Comunale:

- spazi di sosta e di parcheggio con segnaletica, compreso predisposizione di plinti e cavidotto per futuri punti luce da eseguire a carico delle urbanizzazioni di via Squassa;
2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).
 3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.
 4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006.
 5. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a € 7.800,00 (euro settemilaotto cento/00), comprensivo degli oneri per la sicurezza, come risulta dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al Piano di Lottizzazione, e sarà considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
 6. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto è calcolato in base alle tariffe indicate alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 34/2010. Eventuali variazioni, in più o in meno, delle tariffe applicate, saranno valutate e compensate prima del rilascio di ogni titolo abilitativo.
 7. Oneri urbanizzazione primaria dovuti al Comune di Puegnago del Garda per il P.L. denominato Via Squassa:
 - per la destinazione RESIDENZIALE nuove costruzioni - tariffa oneri primari €/m³ 3,40;
 - Volume m³ 900,00 x €/m³ 3,40 = € 3.060,00.
 8. Il Proponente, assumendosi l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, è ammesso al beneficio dello scomputo, dall'ammontare del contributo dovuto e sopra calcolato in € 3.060,00 del maggior valore delle opere di urbanizzazione primaria progettate e realizzate, calcolato in € 7.800,00.

Per l'effetto, nulla dovrà il Proponente a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE DA SOGGETTI CONCESSIONARI, AFFIDATARI O GESTORI DI INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O PRIVATE PER LA PRESTAZIONE DEI SERVIZI A RETE

1. Gli allestimenti relativi alle reti telefonia, energia elettrica, e le opere relative alle reti acquedotto, metano e raccordo fogne nere, sono riservati, ai soggetti concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche o private per la prestazione dei servizi a rete cui in epigrafe.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione e il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1 del presente articolo, il Proponente provvede tempestivamente 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 di Lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Proponente provvede 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.
5. Restano in ogni caso a carico del Proponente, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Proponente ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Proponente, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica e nel contempo sottratte al regime del collaudo, le seguenti opere interne al lotto privato:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previste come aree pubbliche o di uso pubblico, dal progetto esecutivo o dalle tavole del Piano di Lottizzazione, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o d'uso pubblico;
 - b) passaggi pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti motocicli 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. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E ONERI

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.
2. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto è calcolato in base alle tariffe indicate alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 34/2010. Eventuali variazioni, in più o in meno, delle tariffe applicate, saranno valutate e compensate prima del rilascio di ogni titolo abilitativo.

3. Oneri urbanizzazione secondaria dovuti al Comune di Puegnago del Garda:

per la destinazione RESIDENZIALE nuove costruzioni - tariffa oneri secondari €/m³ 4,60;

Volume m³ 900,00 x €/m³ 4,60 = € 4.140,00.

Il proponente, assumendosi l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, è ammesso al beneficio dello scomputo ai sensi dell'art 46 della LR 12/2005, dall'ammontare del contributo dovuto e sopra calcolato in € 4.140,00, del maggior valore delle opere di urbanizzazione primaria progettate e realizzate calcolato in € 7.800,00

A rilascio dei singoli titoli abilitativi si procederà al versamento degli importi relativi al contributo sul costo di costruzione dovuto.

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Proponente e dei relativi oneri accessori ammonta a € 7.800,00 (euro settemilaottocento/00) per le opere di urbanizzazione primaria come risulta dal computo metrico allegato al Piano di Lottizzazione, al netto di I.V.A., ma comprensivo degli oneri per la sicurezza e collaudo, spese per allacciamenti al lotto privato da considerarsi comunque a carico del Proponente, quest'ultimo senza scomputo alcuno.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il Proponente presta adeguate garanzie finanziarie per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria assicurativa n. in data emessa da per € 7.800,00 (euro settemilaottocento/00) con scadenza incondizionata fino al

3. Le garanzie non possono essere estinte se non a seguito dell'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione, tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Proponente, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e il Comune ne abbia accertata la regolare esecuzione, per effetto dell'emissione del certificato di collaudo parziale o del certificato di regolare esecuzione parziale.

Il collaudo o il certificato di regolare esecuzione avranno luogo entro e non oltre giorni trenta decorrenti dalla comunicazione all'Amministrazione del verificarsi delle sopra indicate circostanze.

4. Secondo le modalità di cui al comma precedente le garanzie possono altresì essere ridotte, su richiesta del Proponente, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 9 e tale circostanza sia provata dall'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il Proponente è obbligato in solido con i suoi fideiussori.

Le fideiussioni sono operative e soggette ad escusione a richiesta del Comune, previa diffida e messa in mora con termine ad adempiere non inferiore a giorni 30 (trenta).

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata altresì per la mancata o insufficiente cessione delle aree.

7. La garanzia per l'urbanizzazione primaria si estingue a seguito dell'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione, ai sensi dell'articolo 16, comma 2.

8. Gli importi di cui al comma 1 del presente articolo devono essere adeguatamente documentati prima del collaudo o del certificato di regolare esecuzione; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 8 e 11. 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 e resteranno a carico del Proponente gli eventuali costi maggiori senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale.

ART. 13 – CONTRIBUTO COMPENSATIVO

Al fine di migliorare la qualità dei servizi pubblici o di interesse pubblico viene corrisposto un contributo compensativo di € 20.000,00 (Euro ventimila/00) in unica soluzione alla sottoscrizione del presente atto

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione il Proponente può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

ART. 15 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12, 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 di Lottizzazione, 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. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo per quanto riguarda i tempi di istruttoria dipendenti da comportamenti del Comune.

ART. 16 - COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE – CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del Proponente.

Si procederà con l'emissione del certificato di regolare esecuzione in luogo del certificato di collaudo. Il Proponente deve anticipare i relativi oneri 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, le verifiche di collaudo e, in caso di esito positivo, l'emissione del relativo certificato o di regolare esecuzione dovranno intervenire nel termine di 120 giorni dalla presentazione della dichiarazione di ultimazione delle opere, ovvero, se successiva, dalla consegna al collaudatore di tutta la documentazione necessaria alle operazioni di collaudo. Qualora il Comune non provveda nei predetti termini, il collaudo si intende reso in senso favorevole.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 6, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 9, commi 1 e 2. In difetto il Comune, previa diffida al Proponente con assegnazione di un termine per adempire non inferiore ai trenta giorni, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Proponente.

4. A richiesta delle parti si può dare luogo al collaudo in corso d'opera, ovvero al collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del Proponente 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 in corso d'opera, ovvero il collaudo parziale siano richiesti dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

ART. 17 – AREE IN CESSIONE ALL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. Sono cedute, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione al Comune di Puegnago del Garda, che come sopra rappresentato accetta, le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e le aree destinate a standard urbanistico di seguito indicate.
2. **Il mappale 1350 fg. 9** della superficie di m² 203 strada, viene ceduto in adempimento degli obblighi della convenzione urbanistica 12/12/2005 - Dott. Mauro Mantovani rep. n. 1064.
3. La cessione di tale area concorrerà alla formazione di una nuova strada pubblica. Fino alla realizzazione della nuova strada pubblica da parte del Comune di Puegnago del Garda il Proponente si impegna a non richiedere al Comune interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla porzione di area ceduta, né a richiedere l’esecuzione di reti urbanizzative per consentire l’allaccio di nuove utenze a favore degli edifici previsti nel Piano di Lottizzazione allegato alla presente convenzione.
4. **Porzione del mappale 1349 fg. 9, da frazionare della superficie di m² 92**, esterna alla recinzione esistente, viene ceduta quale standard urbanistico del comparto.
5. **Porzione dal mappale 754 fg. 9 da frazionare della superficie di m² 150**, area fuori comparto, viene ceduta in ossequio alle disposizioni contenute nella C.E. 505/1869 in data 23/12/1977; resta a carico del Proponente la futura manutenzione ordinaria e straordinaria dell’area ceduta.
6. Le aree sono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami.
7. Resta a carico del Proponente la predisposizione del frazionamento catastale delle aree da cedere, da allegare alla presente convenzione.

ART. 18 – AREA RISERVATA AGLI INTERVENTI DI MANUTEZIONE IDRAULICA DEL “FOSSO RIOTTO”

1. In ottemperanza ai disposti del regolamento di polizia idraulica per il reticolo idraulico minore (RIM) viene riservata una fascia, con ampiezza di mt. 4,00 lungo l’asta idraulica che fiancheggia la proprietà del proponente, libera da ostacoli che consenta l’accesso ai mezzi di soccorso e ai mezzi utilizzati per la manutenzione del Fosso Riotto.
2. Resta a carico del Proponente l’onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell’area riservata al transito dei mezzi.

ART. 19 – PUBBLICITA’ DEGLI ATTI

1. Il progetto di PIANO di LOTTIZZAZIONE è composto da:

a) Allegati

- All. 01 VA r00 Rapporto preliminare;
All. 01 PA r00 Relazione Urbanistica;

- All. 02 PA r00 Relazione paesaggistica;
- All. 03 PA Documentazione fotografica dello stato di fatto;
Simulazioni e inserimenti fotografici di progetto;
- All. 04 PA Dichiarazioni;
- All. 05 PA r03 Bozza di convenzione urbanistica;
- All. 06 PA r01 Computo metrico estimativo;
- All. 07 PA r00 Relazione inerente il progetto di mitigazione ai fini della ricostruzione ecologica diffusa – integrazioni richieste dalla Provincia di Brescia;

b) Tavole

- Tav. 01 PA r01 Estratti e inquadramento – rilievo – mappa e PGT;
- Tav. 02 PA r02 Regime delle aree e standard urbanistici;
- Tav. 03 PA r01 Planivolumetrico;
- Tav. 04 PA r01 Verde di mitigazione (sostitutiva dalla Tav. 08 PA r00);
- Tav. 05 PA r01 Urbanizzazione parcheggi pubblici - allacciamenti interni / utenze private (sostitutiva della Tav.07 PA r00);
- Tav. 06a PA r00 Esemplificazione tipologica casa A: piante – prospetti – sezioni;
- Tav. 06b PA r00 Esemplificazione tipologica casa B: piante – prospetti – sezioni;
- Tav. 07 PA r00 Integrazioni – Verbale conferenza servizi del 28/11/2019 (sostituita dalla Tav. 05 PA r01);
- Tav. 08 PA r00 Progetto di mitigazione ai fini della ricostruzione ecologica diffusa – integrazioni richieste dalla Provincia di Brescia (sostituita dalla Tav. 04 PA r01).

c) Elaborati

- ✓ Caratterizzazione geologica ai sensi della LR 12/2005 (DGR IX/2616/2011) e ai sensi del punto 6.2.2 del DM 17/01/18 gennaio 2008 (a firma del Dott. Luigi Renna):
 - Relazione geologica R1;
 - Relazione geologica R2;
 - Relazione geologica R3.
- ✓ Allegato 6 (a firma del Dott. Luigi Renna);
- ✓ Progetto di invarianza idraulica ed idrologica ai sensi del R.R. n. 7 del 23/11/2017 e successive modifiche 2008 (a firma del Dott. Luigi Renna):
 - Relazione idrogeologica ed idraulica.
- ✓ Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia
 - Esito accertamenti archeologici preventivi – autorizzazione realizzazione opere in progetto in data 02/07/2019 prot. N. 0010686.

2. Il progetto del Piano di Lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), e c) 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. 20 - 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 e delle aree assoggettate all'uso pubblico, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente.

ART. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

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

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutti gli asservimenti di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui gli assoggettamenti delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto in Puegnago del Garda il

Il Proponente

KERMA di MAFFIZZOLI LUCIO e C. s.n.c.

Il Comune di

Puegnago del Garda