Comune di Dosolo **Provincia di Mantova**

Piano di Recupero residenziale R03
Dosolo via Certosa

Schema di convenzione

Data: **Scala:**	**Tavola n°:** **11**

I Progettisti

Dott. Arch. Pietro Triolo
via Curtatone Montanara 12
46029 Suzzara (MN)
tel. 0376 535920
studiotriolo@tin.it

Collaboratore :

Geom. Azzi Davide
via Roma 79
46030 Dosolo (MN)
tel. 0375 89408
azzigeometradavide@gmail.com

Comune di Dosolo

Provincia di Mantova

PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE "R3"

BOZZA DI CONVENZIONE

N. DI REP. N. DI RACC.

CONVENZIONE URBANISTICA

per l'attuazione del piano di recupero “R3” residenziale

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ (duemila_____), il giorno _____.

In _____ nel mio studio in _____ civico numero _____.

Innanzi a me, dottor _____, Notaio residente in _____, iscritto presso il Collegio Notarile di questa città,

SONO PRESENTI

- 1 -

il **"COMUNE DI DOSOLO"**, CF 83000130209 / P.IVA 01322060201, che nel prosieguo del presente atto sarà indicato come "COMUNE", in persona del Responsabile del Settore Ufficio Tecnico _____ nato a _____ (___) il giorno _____ e domiciliato per la carica in piazza G.Garibaldi 3, 46030 Dosolo (MN), tale nominato in forza di decreto sindacale del _____ n. __ che in copia autenticata dal Comune di Dosolo (Mantova) in data _____autorizzato a quanto infra in forza di:

- delibera di Giunta comunale in data _____ n. _____ (allegato "_");
- delibera di Giunta comunale in data _____ n. _____ (allegato "_");

- 2 -

Zavattini Ivette, nata a Viadana (MN) il giorno 28/08/1966, domiciliata a Dosolo via P. Falchi 79 , imprenditore, Cf ZVTVTT66M68L826P, nella qualità di legale rappresentante della società " **ZAVATTINI S.R.L.**" con sede in Mantova, Via

Cavour n. 13, partita IVA 02052100209, che nel prosieguo del presente atto sarà indicata come "PROPONENTE"

I costituiti della cui personale identità io Notaio sono certo

PREMETTONO

--- che il PROPONENTE e' proprietario delle aree situate nel Comune di Dosolo (Mantova) e identificate in quel Catasto Terreni, foglio 22 mappali n.ri 7, 9, 286 ed al N.C.E.U. di Dosolo.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI D
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
22	7 9 286	303 302 301			D/8				Euro 6.285,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in superficie.
	VIA CERTOSA n. 1 piano: T;									

Il cespite sopra identificato risulta contornato in giallo nell'estratto di mappa qui allegato sotto la lettera "A"

--- che il PROPONENTE dichiara pertanto di avere la piena disponibilità delle aree interessate dalla presente convenzione e di essere in grado di assumere senza riserva gli obblighi e gli impegni derivanti dalla convenzione medesima;

--- che le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale di comparto di circa metri quadrati 5.233 e che, nel vigente piano di governo del territorio approvato con D.C.C. n°58 del 10/12/2009 pubblicato sul B.U.R.L. del 26/05/2010 n°21 e vista la variante N°1/2013 approvata con D.C.C. n°22 del 24/07/2013 pubblicata sul B.U.R.L. del 13/11/2013 n°46, le indicate aree sono classificate dal Piano delle Regole quali "ambito a destinazione residenziale a edilizia semiestensiva" con localizzazione di "ambito per il recupero e la

riqualificazione ambientale n. R03” e soggette a pianificazione attuativa secondo quanto previsto dal Documento di Piano;

--- che la ditta Zavattini s.r.l. ha intenzione di procedere all’attuazione del recupero dell’area con un piano complessivo di recupero dell’area suddiviso in due comparti funzionali così come previsto dal DPR 308/2001 art. 28-bis comma 4

--- che il piano attuativo di recupero “R03” di cui alla presente è conforme alle previsioni degli atti di PGT, pertanto l’approvazione dello stesso è stata conseguita in conformità alla disciplina di cui all’art. 14 della legge regionale Lombardia 11 marzo 2015, n. 12 e s.m.i.;

--- che sull’area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del Piano attuativo o che lo subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTE

A. La deliberazione di Consiglio comunale n. 58 del 10.12.2009 con la quale sono stati approvati gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio del Comune di Dosolo e della relativa Valutazione Ambientale Strategica, che ha assunto efficacia con pubblicazione su BURL n. 21 del 26/05/2010;
B. la deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 24/07/2013, con la quale sono stati definitivamente approvati gli atti di variante urbanistica n. 1/2013 del P.G.T. del Comune di Dosolo, che ha assunto efficacia con pubblicazione su BURL serie avvisi e concorsi n. 46 del 13/11/2013;
C. le deliberazioni di Giunta Comunale n. _____ del _____ e n.

_____ del _____, con le quali è stato rispettivamente adottato ed approvato il <Piano attuativo di recupero "R3";;

TANTO PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il PROPONENTE si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto e' da considerarsi per se' vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del COMUNE.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse, fanno parte integrante della convenzione.

2. Gli oneri assunti dal PROPONENTE con la presente convenzione potranno essere ceduti totalmente o parzialmente, solamente previo consenso dell'Amministrazione Comunale la quale dovrà espressamente accettare la sostituzione della parte contraente con la parte acquirente.

Diversamente il PROPONENTE originario restera' vincolato in solido a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Il PROPONENTE dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree e degli immobili oggetto del piano attuativo, i patti qui sottoscritti, dandone tempestiva comunicazione al Comune di Dosolo.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del piano attuativo di recupero (esecutività della relativa deliberazione), a prescindere dalla data della formale stipula della presente convenzione.

2. Prima delle presentazioni delle segnalazioni certificate di agibilità degli alloggi e/o degli immobili, dovranno essere completate tutte le opere relative alla viabilità relative ai lotti stessi interessati dagli immobili per i quali si presenta la segnalazione certificata di agibilità , ancorché non collaudate, devono essere completate o rese transitabili nel rispetto del Codice della Strada e del relativo Regolamento d'attuazione e quindi, dotate in ogni loro parte almeno per il tratto al servizio del singolo lotto interessato dagli alloggi-immobili di cui sopra , di segnaletica orizzontale e verticale e impianto di illuminazione pubblica. Dette opere devono comunque, essere ultimate entro il termine massimo di cui al comma 4 del presente articolo.

3. La realizzazione del solo tappeto di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 4 del presente articolo.

4. Tutte le opere di urbanizzazione primaria, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 6 (SEI) anni. Collaudo e cessione al COMUNE devono essere formalizzati entro i successivi 6 (sei) mesi.

5. Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano attuativo di cui al successivo art. 4, devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi permesso di costruire sui singoli lotti, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto di area interessato dal permesso di costruire medesimo od al sub comparto funzionale relativo. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere

stesse. Nessun atto abilitativo può essere rilasciato, ovvero può perfezionarsi, se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte, funzionali al lotto interessato dalla richiesta.

6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi,deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo articolo 4. Il primo sub-comparto è indipendente dalle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 6 (sei) anni.

8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo e non oltre il termine di cui al comma 4 del presente articolo, solo dopo l'approvazione degli atti di collaudo delle opere stesse.

9. Ogni ano, sugli edifici presenti alla data della presente convenzione, deve essere attuata la verifica delle condizioni delle coperture e dei manufatti contenenti amianto, a mezzo di ditta specializzata, con relativa comunicazione anche al Comune ed attuate le misure che il caso richiederà ai fini di preservare e tutelare la pubblica e privata salute e salubrità dell'area;

qualora fossero necessarie opere eccedenti il mero monitoraggio, queste dovranno essere attuate in modo prioritario e prima della presentazione di ogni titolo edilizio abilitativo riguardante sia le opere di urbanizzazione che l'edificazione dei singoli edifici.

10. Il piano di recupero oggetto della presente, nella propria interezza, prevede la demolizione e sostituzione edilizia del complesso edificato esistente dismesso evidenziato nell'allegato "B" col colore rosso. Si prende atto che con permesso di costruire n. EDI/2018/00007/PDC, provvedimento prot. 8185 del 09.11.2018, è stata autorizzata la demolizione di parte del suddetto edificio, atto dovuto in quanto conforme alle norme di PGT e non in contrasto con la pianificazione edilizia-urbanistica. La demolizione di tutti gli edifici esistenti sull'intero comparto dovrà avvenire nell'arco della durata stessa del permesso di costruire (tre anni) dalla data di comunicazione di inizio lavori depositata in data 05/12/2018 prot. n° 8832 pertanto entro il 04/12/2021 senza possibilità di proroga, per cui l'impresa dichiara che entro tale termine il fabbricato esistente sarà completamente demolito .

11. il proponente si impegna ad attuare il piano di recupero in due comparti, denominati sub-comparto "1" e sub-comparto "2", funzionali distinti, come meglio rappresentati dagli elaborati di piano approvato con le deliberazioni di Giunta Comunale n. _____ del _____ e n. _____ del _____ di cui in premessa. Il primo sub-comparto "1" di modeste dimensioni risulta completamente servito dalla viabilità e dalle opere di urbanizzazione presenti in via Certosa e quindi funzionalmente autonomo e non dipendente dal secondo sub comparto "2". Mentre per il secondo sub comparto "2" è prevista la realizzazione di strada

interna come da elaborati grafici di progetto. Il PROPONENTE si avvarrà di tale modalità attuativa per sub comparti, alle seguenti inderogabili condizioni:

a. La progettazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuata con unico progetto organico unitario;

b. ogni sub-comparto dovrà essere funzionalmente autonomo e non dipendere dall'attuazione dell'atro sub-comparto di successiva attuazione;

c. ciascun sub comparto dovrà garantire il rispetto della capacità edificatoria massima ammissibile, data sia dagli edifici esistenti che da quelli in progetto;

d. ogni sub comparto, prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per i singoli edifici, dovrà essere liberato dagli esistenti edifici che comunque dovranno essere demoliti nell'arco di validità del permesso di costruire rilasciato per le opere di demolizione succitato come previsto dal comma 10 del presente articolo;

e. la garanzia fidejussoria di cui all'art. 11 dovrà essere prestata comunque per la sua interezza sul piano attuativo totale;

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (come da successiva approvazione del progetto esecutivo), che comprendono:

a. viabilità carraia e pedonale/ciclopedonale

b. spazi di sosta o di parcheggio

c. reti fognarie adibite alla raccolta ed allo scarico delle acque luride

(nere) e delle acque meteoriche, comprensive delle relative opere accessorie e degli eventuali impianti di sollevamento, vasche di laminazione, vasche di prima pioggia (secondo quanto previsto dagli artt. 5,6,7 e 8 del R.R. n° 4 del 24/03/2006), delle opere necessarie al rispetto del regolamento regionale n.7/2017 in materia di invarianza idraulica e idrogeologica se l'intervento è soggetto alla succitata normativa, nonché delle opere di allacciamento dei singoli edifici alla rete principale;

d. rete idrica per l'erogazione dell'acqua potabile con le relative opere di allacciamento all'acquedotto comunale, nonché di allacciamento del singolo edificio alla rete;

e. reti di distribuzione dell'energia elettrica

f. rete di distribuzione del gas

g. pubblica illuminazione

h. rete telefonica

i. rete di distribuzione, qualora richiesto dagli Enti gestori, dei dati via cavo.

2. Le potenzialità minime dei servizi di energia elettrica, di gas metano, di rete telefonica e di rete per l'acqua potabile è stabilita dagli enti gestori di detti servizi. Le potenzialità minime devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità

immobiliari è esclusiva responsabilità del proponente e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel periodo di validità della presente convenzione, rispetto a quanto previsto, è sempre a carico del proponente o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

3. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore

4. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, nonché' tutti gli oneri per l'esecuzione materiale degli allacciamenti da parte degli Enti competenti, in modo da consegnare al COMUNE tutte le opere finite e già funzionanti.

5. I particolari costruttivi di cui all'allegato " tav.8 " sono da intendersi puramente indicativi fino all'approvazione finale del progetto esecutivo che verrà presentato successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dallo stesso proponente del piano di recupero a spese di quest’ultimo,

presentato al COMUNE per le prescritte approvazioni.

2. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso .Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 2 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico (in formato dwg e pdf), in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

3. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte prima titolo II del Codice dei contratti approvato con D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, individuate all'articolo 8, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico del proponente; In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 2 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

4. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e a carico del proponente.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del proponente.

2. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, 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 del piano attuativo 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.

3. Restano in ogni caso a carico del proponente, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso proponente o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 8 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal proponente, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 7, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria secondo le aliquote vigenti al momento della realizzazione dei fabbricati nel COMUNE per l'intero ammontare delle opere realizzate e in conformità alla disciplina di cui al D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per quanto applicabile.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione (permesso di costruire) o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività e comunque prima dell'inizio dei lavori stessi.

3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del proponente.

4. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio comunale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, del presente articolo per una superficie netta così distinta:

- parcheggi pubblici (standard): 79 mq

Oltre che aree destinate a viabilità, pari a 1.222 mq.

ART. 9 – VIABILITA' DI COMPARTO E ALLACCIAMENTI

1. Il proponente si obbliga, a realizzare la viabilità del piano di recupero denominato "R3", (in base al progetto esecutivo che dovrà essere presentato per l'ottenimento del permesso di costruire), completa di tutta la necessaria segnaletica orizzontale e verticale a norma del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione. La viabilità dovrà essere raccordata perfettamente con la viabilità esistente. I percorsi ciclopedonali, dovranno essere completi di tutti i dispositivi accessori atti a garantire la sicurezza dei ciclisti e dei pedoni, quali, a titolo esemplificativo: segnaletica orizzontale, dissuasori, specchi, ecc..

ART. 10 – AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE- standard

1. Ai sensi del Piano dei Servizi del vigente strumento urbanistico generale sul comparto attuativo "R03" di cui alla presente convenzione, non sono specificatamente individuate aree per attrezzature e servizi pubblici aggiuntivi a carico del comparto attuativo e da cedersi al COMUNE.

2. Per quanto riguarda la dotazione dello standard residenziale quello attualmente a disposizione da verifica del nuovo PGT vigente è pari a mq 1.361 quantità derivante dalla verifica depositata con nota in data 31/12/2018 prot. 9435, pertanto è soddisfatto lo standard necessario.

ART. 11 – IMPORTI E 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 ad Euro ..... quale importo per opere di urbanizzazione primaria esclusivamente pertinenti al comparto attuativo di recupero "R3", (risultante dal Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di demolizione di cui all'art. 3 comma. 10) a copertura dell'importo complessivo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in ragione della volumetria massima ammissibile.
Il parametro da utilizzare su ogni singolo lotto è If. 1,3 mc/mq).
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1 del presente articolo, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da "_____ per Euro _____, con scadenza incondizionata fino al _____;

2. La garanzia fidejussoria di cui al precedente punto 2 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 della proponente, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il COMUNE ne abbia accertato la regolare esecuzione.

3. Qualora allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, l'Amministrazione Comunale, previa diffida nei confronti del PROPONENTE, escuterà la garanzia fedejussoria su quest'ultimo e si sostituirà ad esse nelle realizzazione delle opere di urbanizzazione e nelle opere di demolizione di cui all'art. 3 comma. 10.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il COMUNE DI DOSOLO e la ditta.

4. Poiché l'importo delle suddette opere,di urbanizzazione primaria, supera l'importo che dovrebbe essere corrisposto dal proponente, (in base alle tariffe comunali attuali), al Comune nulla sarà dovuto per oneri di urbanizzazione primaria all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire. Qualora il costo di realizzazione del complesso delle opere di U1 fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, sarà dovuto il relativo conguaglio.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il proponente può presentare le domande per ottenere i Titoli Edilizi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo dell'Ambito di del piano attuativo "R3", con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il COMUNE DI DOSOLO rilascerà i singoli permessi di costruire nell'ambito dei singoli lotti secondo la normativa vigente all'atto del rilascio, subordinandole al versamento del contributo di costruzione.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 15 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3 del presente articolo, 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 da relativa contabilità dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano a totale carico dei concessionari gli ulteriori oneri accessori per: oneri di urbanizzazione secondaria, costo di costruzione, contributo smaltimento rifiuti (se e quando dovuto), maggiorazione del contributo di costruzione di cui all’art. 43 comma 2 bis della L.R. 11/03/2005 n° 12 e s.m.i.

ART. 13 – VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

2. In particolare non sono considerate varianti e, pertanto, sono sempre ammesse purché' siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del P.G.T., del P.A. 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;

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

e. lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi del successivo art. 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.

5. Le variazioni non possono comportare, ne' espressamente ne' tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del COMUNE.

ART. 14 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

2. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1 del presente articolo, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del PROPONENTE, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del COMUNE, ne' in termini di quantità di area, ne' in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della presente convenzione, dalla collettività rappresentata dal COMUNE e dai proponenti diversi dal richiedente il permesso di costruire con destinazione diversa.

3. 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 assenti

ART. 15 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO.

1. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite in conformità ai progetti esecutivi presentati e sotto idonea direzione lavori di tecnici specializzati.

2. Al fine di assicurare ed accertare la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità con la presente convenzione, il Comune sceglierà un collaudatore in corso d'opera le cui spese saranno a carico del proponente.

3. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, il proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate dal Collaudatore in corso d'opera scelto dal Comune a spese del proponente entro trenta giorni dalla dichiarazione di fine lavori

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del proponente o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo.

5. Il collaudo di cui al comma 2, è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate (sia in formato cartaceo che su supporto informatico dwg e pdf), nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

ART. 16 - CESSIONE GRATUITE DI AREE AL COMUNE.

1.Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, una volta accertata la loro esecuzione a regola d'arte attraverso il collaudo eseguito a spese del proponente, da tecnici abilitati nominati dal Comune e comunque non oltre i termini di cui all'art. 3.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate dagli elaborati di piano approvati con deliberazioni di Giunta Comunale n. _____ del _____ e n. _____ del _____, con le quali è stato rispettivamente adottato ed approvato il <Piano attuativo di recupero "R3":

a. cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici (standard), con il colore _____ (parcheggi) per 79 mq (superficie soggetta a più precisa definizione in sede di frazionamento catastale);
b. cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria e le pertinenze stradali, con il colore _____per mq 1.222 (superficie soggetta a più precisa definizione in sede di frazionamento catastale;

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

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del

proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il PROPONENTE possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. Il proponente si impegna, e a tal fine assume 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 assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del COMUNE anche l'onere di manutenzione ordinaria delle opere succitate.

7. In funzione del grado di edificazione del piano attuativo la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria rimarrà a carico del proponente fino alla completa edificazione od alla cessione delle aree al Comune.

8. A garanzia di quanto sopra vale la fidejussione prevista dal precedente art. 11.

ART. 17 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico del PROPONENTE sino al passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree per attrezzature e servizi pubblici che avverrà mediante formale atto notarile da stipularsi entro sessanta giorni dal deposito del collaudo delle opere di urbanizzazione

2. Fanno eccezione alla disciplina di cui al commi 1 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal proponente o

dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal PROPONENTE; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia fidejussoria di cui all'art. 11.

3. Fino alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria , mediante formale atto notarile, il proponente deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree per attrezzature e servizi pubblici mediante formale atto notarile, resta in capo al proponente ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state collaudate, ma non ancora cedute al Comune.

ART. 18 - CONTROVERSIE

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

2. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

ART. 19 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente 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 del proponente con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

ART. 20 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Attuativo e' composto dai documenti richiamati dalle delibere di Giunta comunale n. _____ e n. _____ e precisamente:

- ESTRATTO MAPPA E P.G.T. (TAV. N.1);
- PLANIMERTIA STATO ATTUALE (TAV. N.2);
- PLANIMETRIA GENERALE, PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO (TAV. N.3);
- OPERE DI RUBANIZZAZIONE STRADA – SEGNALETICA AREA DA CEDERE (TAV. N. 4)
- OPERE DI URBANIZZAZIONE RETE FOGNARIA (TAV. N.5);
- RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, TELEFONICA, ILLUMINAZIONE PUBBLICA (TAV. N.6);
- RETE GASDOTTO E ACQUEDOTTO (TAV. N.7);
- PARTICOLARI COSTRUTTIVI (TAV. N.8)
- RELAZIONE TECNICA (TAV. N.9)
- COMPUTO METRICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (TAV.N.10);
- SCHEMA DI CONVENZIONE (TAV. N.11)
- RELAZIONE GEOLOGICA (TAV.12)

Il progetto e' parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il COMUNE e il PROPONENTE, in pieno accordo, riconoscono che i documenti di cui al comma 1, quali atti pubblici richiamati dalle delibere di Giunta comunale n. _____ e n. _____ di adozione e approvazione e per tale motivo

depositati negli originali del COMUNE, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati presente convenzione.

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 da' atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio.