

Via Panoramica 27, Zone (Bs)
mail: enrico.salvalai@gmail.com
enrico.salvalai@archiworldpec.it
C.F. SLV NRC 77E20 E333J
P.IVA 02520020989



PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT
COMPARTO A.d.T. 4
art. 14 c.1 della L.R. 12/2005

LO.GI.MAN. S.R.L. a socio unico con sede in Crema (CR), Via Della Fiera n. 12 capitale euro 1.000.000,00 iscritta nel Registro delle Imprese di Cremona, Mantova, Pavia e Codice Fiscale 01332100195, N. REA CR, 162193, Partita IVA 01332100195
Dott. Luigi Brega

Il tecnico:

Arch. Enrico Salvalai

Documento informatico firmato digitalmente ai
sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate



Via Panoramica, 27 - 25050 Zone (Bs)
Cell. +39.347 7172565
E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Repertorio N _____
Comune Di Manerbio

Raccolta N _____
Provincia di Brescia

CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005
AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.D.T. 4
REPUBBLICA ITALIANA

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

il Dott., nato a il/...../..... in qualità di responsabile del settore/servizio del Comune di Manerbio, con sede in Manerbio (Bs) Piazza Cesare Battisti, 1, Codice Fiscale 00303410179, 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;

il Dott. Luigi Brega amministratore unico di **LO.GI.MAN. S.R.L.** con socio unico, con sede in Crema (CR), Via Della Fiera n. 12, capitale euro 1.000.000,00 iscritta nel Registro delle Imprese di Cremona, Mantova, Pavia e Codice Fiscale 01332100195, N. REA CR, 162193, Partita IVA 01332100195 proprietario delle aree in forza di atto del notaio _____ del _____ 2025 n. _____ di repertorio e n. _____ di raccolta, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Proponente», dall'altra parte

PREMESSO

- che la società **LO.GI.MAN. S.R.L.** è proprietaria in Manerbio delle aree all'interno del perimetro di una zona individuata nel PGT approvato dal Comune di Manerbio come area per insediamenti produttivi A.D.T. 4 censiti al Catasto Terreni del Comune di Manerbio come segue:
 - foglio 13, mappali 13, 195, 206, 213, 585, 587, 589, 591, 592, 594, 596.
 - foglio 13, mappali 5, 6, 12, 13, 19, 89, 90, 193, 221, 215, 449, 451, 485.
- che il Proponente ha presentato al Comune di Manerbio in data domanda registrata al numero di protocollo generale e al numero di pratica edilizia, tendente a ottenere l'approvazione del Piano di Lottizzazione denominato A.D.T. 4, inerente agli immobili siti in Manerbio identificati come sopra.
- che il lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che le superfici territoriali, interne ed esterne al perimetro del Piano di Lottizzazione sono state calcolate mediante misura planimetrica diretta su supporto informatico;
- che gli immobili di proprietà della società Proponente ricadono, nel Piano delle Regole del PGT vigente, e sono riconosciuti come ambito di trasformazione-A.d.T. 4, produttivo;
- che la proposta di Piano di Lottizzazione, redatta dall' Arch. Enrico Salvalai, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2272, con studio in via Panoramica n. 27, 25050 Zone (BS), tel. 3477172565, c.f. SLV

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica, 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.347 7172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



NRC 77E20 E333J – P.I. 02520020989 è conforme alle previsioni del PGT vigente;

- che il progetto delle opere di urbanizzazione è stato redatto dal Geom. Nuccio Pietro, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3059 con studio in via Orzinuovi 73 – 25125 Brescia (BS), tel. 3355827140, c.f. NCCPTR57M25F112H;
- che il comparto non è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n. 42;
- 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 subordinino ad autorizzazione di altre autorità salvo che il piano comprende aree a potenzialità archeologica, parere prot. 9132 del 23/3/2023, e pertanto qui si recepisce quanto indicato nelle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente;
- che la proposta di Piano di Lottizzazione è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica nella seduta del;
- che la Giunta 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 Giunta Comunale n. in data;
- *che, quanto sopra, con la sottoscrizione della presente convenzione, costituisce certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001.*

PREMESSO ALTRESÌ CHE

- il PGT approvato con DCC n. 49 del 14/11/2023, variante generale al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005), pubblicata sul BURL il 17/4/2024 ha assoggettato il comparto a pianificazione attuativa a norma dell'art. 20 delle NTA del Documento di Piano identificandolo come Ambito di Trasformazione A.d.T. 4 precisando che nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite all'art. 66 schede ambiti di trasformazione.

TUTTO CIO' PREMESSO

- tra il Comune di Manerbio ed il Proponente, si conviene quanto segue.

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione urbanistica.
2. Il Comune di Manerbio autorizza la società LO.GI.MAN. S.R.L ad attuare il Piano di Lottizzazione denominato "A.d.T. 4" secondo quanto indicato negli elaborati approvati ed allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. del
3. LO.GI.MAN. S.R.L assume per sé e per i suoi aventi causa tutte le obbligazioni in ordine all'attuazione del Piano di Lottizzazione, come descritte nella presente convenzione, fino al loro completo assolvimento.
4. In caso di trasferimento totale a qualsiasi titolo dell'area oggetto della convenzione, gli obblighi assunti da LO.GI.MAN. S.R.L con la convenzione si trasferiranno interamente ai suoi aventi causa, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole nel contratto di compravendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.
5. In caso di trasferimento parziale dell'area e/o dei fabbricati che saranno edificati sull'area, a qualsiasi titolo, LO.GI.MAN. S.R.L dovrà stabilire, in ciascun contratto di trasferimento, l'eventuale trasferimento ai terzi beneficiari del trasferimento delle obbligazioni che sono oggetto della Convenzione. In caso contrario, LO.GI.MAN. S.R.L rimarrà l'unica obbligata verso il Comune ad adempiere gli obblighi assunti con la

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica, 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.347 7172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



convenzione.

6. In caso di trasferimento degli obblighi di cui alla presente convenzione urbanistica, le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e possono essere estinte o ridotte solo dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta analoghe garanzie a sostituzione di quelle già rilasciate dal Proponente.

ART. 2 – OBBLIGO GENERALE

1. Il Proponente assume gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato 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. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, attuate anche per singolo sub comparto (A, B, C), deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.
4. In ogni caso, fermi restando i 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 di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione. Entro lo stesso termine, il Proponente dovrà aver ottenuto gli atti di assenso o presentato le scia per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.

ART. 4 - DATI PARAMETRICI DELL'INTERVENTO – DESTINAZIONI D'USO

1. I dati relativi al Piano di Lottizzazione A.d.T. 4 sono i seguenti:

• ST superficie territoriale – superficie catastale	m ²	66.230,00
• superficie da rilievo digitale	m ²	66.162,91
• TOTALE	m ²	66.230,00
• Strada comunale interna al p.a.	m ²	517,55
• ST superficie territoriale computata nel p.a.	m ²	65.712,45
• SI max insediabile m ² 65.712,45 x 0,8 m ² /m ² =	m ²	52.569,96
• SI max attuabile m ² 65.712,45 x 0,6 m ² /m ² =	m ²	39.427,47
• SI di progetto da convenzionare	m ²	31.270,80
• SF di progetto (SF A + SF B + SF C) =	m ²	55.287,85
• SF a strada vicinale pubblica in allargamento	m ²	1.259,97
(di cui già a strada vicinale pubblica interna al comparto	m ²	517,55
• SC ammissibile=	m ²	39.427,47
• SC di progetto=	m ²	26.659,00
• Parcheggi pertinenziali da PGT m ² 26.659,00 x 3m / 10 =	m ²	7.997,70
(reperiti con spazi di manovra)	m ²	8.957,02

2. STANDARD E STANDARD DI QUALITÀ DA REPERIRE come da criteri di negoziazione di cui all'art. 69.3 "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" e all' art. 8.2 standard di qualità:

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica, 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.347 7172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



• (Ordinari) SI produttiva massima insediabile $m^2 52.569,96 \times 20\% =$	m^2	10.513,99
• (Qualità) 50% SI produttiva massima attuabile $m^2 52.569,96 \times 50\% =$	m^2	26.284,98
3. STANDARD REPERITI IN SITO:		
a) (Ordinari) Aree verdi e aree per nuove infrastrutture stradali (nuova rotatoria)	m^2	9.682,18
b) Standard non reperiti (da monetizzare)	m^2	831,81
4. STANDARD MONETIZZATI:		
a) standard monetizzati	m^2	831,81
Totale standard reperiti e monetizzati $m^2 9.682,18 + m^2 831,81 =$		m^2 10.513,99
5. COMPOSIZIONE DEL COMPARTO:		
• Superficie fondiaria	m^2	55.287,85
• Superficie standard (verde e nuova rotatoria)	m^2	9.682,18
• Viabilità pubblica	m^2	1.259,97
• Viabilità privata	m^2	0
• TOTALE	m^2	66.230,00
6. Lo standard reperito e da cedere al comune destinato al verde e alla nuova rotatoria stradale è pari a 9.682,18 m^2 reperiti in sito e lo standard di qualità da scomputare per opere di urbanizzazione primaria fuori comparto ammonta a 26.284,98 m^2 .		
7. Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dalle Norme Tecniche di Attuazione e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le Leggi, i regolamenti comunali e le previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente alla data di approvazione del piano attuativo.		
8. Ai fini dell'edificabilità complessiva sono computabili per intero le superfici derivanti dalle aree stradali pubbliche interne al perimetro di piano e già esistenti da distribuire nei singoli lotti.		
9. Le destinazioni d'uso ammissibili all'interno dell'ambito sono descritte nelle norme tecniche di attuazione dell'ambito ADT4 (allegato B.3 art. 5), che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.		

ART. 5 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD E DESTINAZIONE DELLO STANDARD DI QUALITÀ

1. Lo standard urbanistico da reperire considerando assoluta tutta la capacità edificatoria produttiva nel limite dello 0,80% della superficie lorda edificabile (SL) è pari a 10.513,99 m^2 ;
2. La quantità minima di aree per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico da reperire, non monetizzabile si attesta al 50% mentre è monetizzabile il restante 50% o scomputabile se necessario al completamento dell'opera convenzionata individuata nelle tavole del PdS.
3. Lo standard reperito si attesta a 9.682,18 m^2 , con uno standard in monetizzazione di 831,81 m^2 al valore unitario di 60 €/ m^2 per un totale di 49.908,60 € per il quale è previsto lo scomputo integrale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dentro e fuori comparto necessari al completamento dell'opera convenzionata individuata nelle tavole del PdS nella Tav. 7 e 8 e nel dettaglio da Tav. 14 a 23 del piano attuativo inerenti la rotatoria ed il lotto A della strada di gronda esterna.
4. Lo standard di qualità da reperire considerando assoluta tutta la capacità edificatoria produttiva (50% di SL max insediabile 52.569,96 m^2) è pari a 26.284,98 m^2 al valore unitario di 15 €/ m^2 per un totale di 394.274,70 € per il quale è previsto lo scomputo integrale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dentro e fuori

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica, 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.347 7172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



comparto necessarie al completamento dell'opera convenzionata individuata nelle tavole del PdS nella Tav. 7 e 8 e nel dettaglio da Tav. 14 a 23 del piano attuativo inerenti la rotatoria ed il lotto A della strada di gronda esterna.

ART. 6 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE

1. In osservanza ai disposti delle leggi urbanistiche vigenti, il Proponente, per sé e per i propri aventi causa, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Manerbio, previo frazionamento a proprio carico, le aree per le opere di urbanizzazione primaria costituite da strade risultanti dal piano attuativo, anche per stralci funzionali come determinati nel piano attuativo proposto. Dette aree interne al comparto ammontano a complessivi mq 3.366,5 così suddivise:
 - Rotatoria e pertinenze mq 2.624,08;
 - Strada vicinale pubblica in ampliamento mq 742,42 (1.259,97-517,55);
2. Nel caso in cui le aree esterne al comparto destinate all'esecuzione delle opere stradali esterne del lotto A (strada di gronda) siano acquistate dal Proponente, come meglio previsto al successivo articolo 9, anche tali aree, della superficie di circa mq 6.479, saranno cedute al Comune dopo il collaudo delle relative opere stradali ai sensi dell'articolo 18.
3. L'effettiva dimensione delle aree stradali da cedere sarà definita con precisione a seguito di frazionamento.
4. Eventuali modifiche alle opere di urbanizzazione primaria proposte e realizzate dal Proponente o dai successivi aventi causa per implementare e migliorare la funzionalità delle stesse verranno, qualora assentibili, autorizzate mediante permesso di costruire convenzionato che regolerà anche, in caso di aumento delle superfici destinate alle urbanizzazioni primarie, le successive acquisizioni.
5. Il Comune di Manerbio autorizza l'ampliamento della via comunale esistente interna al comparto con oneri posti a carico del soggetto attuatore.

ART. 7 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dentro e fuori comparto deve essere coerente con il progetto definitivo delle urbanizzazioni del p.a., 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 suddiviso per sub comparti deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro:
 - 3 (tre) mesi, per la realizzazione della nuova rotatoria interna al comparto su via per Porzano;
 - 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione oppure, se non ancora intervenuta alla data odierna, dall'acquisizione da parte del Comune o da parte del Proponente, secondo quanto previsto all'articolo 9, delle aree necessarie per la realizzazione della strada di gronda, lotto A, di collegamento fuori comparto, come prevista dal PGT e dallo studio di fattibilità tecnico economica (SFTE) allegato al presente piano quale Allegato [--].
 - 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione per la realizzazione di tutte le aree a verde interne al comparto e delle opere stradali interne;
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal Proponente, a sua cura e spese, 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. 36/2023 in relazione alle opere di urbanizzazione primaria realizzate ai sensi dell'art. 13 comma 7 del D.lgs. 36/2023 medesimo. In caso di mancato rispetto dei termini di cui al comma precedente, salvo proroghe motivate

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica, 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.347 7172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata al 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. 10 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.
5. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al comma 4 che precede in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione.
6. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, 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.
7. 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. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL COMPARTO

1. Le opere di urbanizzazione nel comparto sono eseguite direttamente dal Proponente, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 7. Si prevede comunque il seguente cronoprogramma per la realizzazione delle opere entro:
 - 36 (trentasei) mesi dal rilascio del relativo permesso di costruire, per la realizzazione della nuova rotatoria e del tratto stradale extra comparto definito strada di gronda, lotto A.
 - 36 mesi dal rilascio del relativo permesso di costruire per la realizzazione della viabilità interna al comparto in allargamento e di tutte le aree a verde di uso pubblico interne al comparto.
2. Il Proponente, nei limiti in cui sono ammessi al beneficio dello scomputo dell'ammontare dovuto per opere di urbanizzazione primaria 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. 36/2023 in relazione alle opere di urbanizzazione primaria.
3. 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. 11 della presente convenzione, sono eseguite dai predetti soggetti, pur rimanendo il relativo onere, salvo diverso accordo o diversa prassi, a completo carico del Proponente.
4. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 2.
5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici privati potrà essere presentata dopo l'emissione del collaudo, anche parziale o per stralci funzionali, delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire la funzionalità relativa al singolo lotto edificato.



ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI COMPARTO E ACQUISIZIONE DELLE AREE DEL LOTTO STRADALE "A"

1. Il Proponente, in sostituzione della P.A., verificherà la possibilità di acquisire dai privati le aree necessarie all'esecuzione dell'allargamento stradale della nuova viabilità esterna al comparto (Lotto A) come preliminarmente individuata dalle tavole 7 e 8 e dal definitivo piano particellare d'esproprio (allegato B.6), salvo diversa perimetrazione in sede di frazionamento, nel limite di una spesa massima complessiva di € 87.224,00, come previsto nel quadro economico allegato (B.7), che sarà scomputabile dell'ammontare dovuto per opere di urbanizzazione primaria, secondaria, standard da monetizzare e standard di qualità.
2. Nel caso in cui il Proponente non risulti in possesso delle aree indicate nel piano particellare d'esproprio (allegato B.6) entro 3 (tre) mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, il Comune di Manerbio s'impegna a mettere ad avviare le procedure espropriative per mettere a disposizione del Proponente, le predette aree.
3. Si prevede l'esecuzione delle opere entro 36 mesi (i) dalla firma della Convenzione, in caso di acquisizione delle aree da parte del Proponente oppure (ii) dalla messa a disposizione delle aree da parte del Comune di Manerbio, in caso di procedura espropriativa.
4. Il Proponente, nei limiti in cui sono ammessi al beneficio dello scomputo dell'ammontare dovuto per opere di urbanizzazione primaria, secondaria, standard da monetizzare e standard di qualità del valore delle opere di urbanizzazione in progetto da realizzare, affiderà l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria 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. 36/2023 in relazione alle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri primari, secondari, dello standard e dello standard di qualità da reperire per un totale massimo di 1.227.464,48 €.
5. 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. 11 della presente convenzione, sono eseguite dai predetti soggetti, pur rimanendo il relativo onere, salvo diverso accordo o diversa prassi, a completo carico del Proponente.
6. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici privati potrà essere presentata dopo l'emissione del collaudo anche parziale o per stralci funzionali, delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire la funzionalità relativa al singolo lotto edificato.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA, STANDARD E STANDARD DI QUALITÀ

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 precisate nel progetto esecutivo di cui al superiore articolo 7, da realizzare su aree private da cedere al pubblico:
 - a) tratti stradali e rotatoria interna al comparto con segnaletica orizzontale e verticale;
 - b) rete di pubblica illuminazione con corpi illuminanti;
 - c) rete dei sottoservizi: acquedotto, fognatura e acque bianche, telefonia e fibra ottica;
 - d) verde di mitigazione;
 - e) cabina elettrica.
2. Il Proponente assume a proprio totale carico, o per propri aventi causa, gli oneri per la esecuzione dello stralcio

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica, 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.347 7172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



funzionale delle opere stradali extra comparto, così come ipotizzate negli elaborati di progetto del Piano di Lottizzazione Tav. 7 e Tav. 8, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo da redigere da parte del Proponente (per il lotto A) e approvare a carico del Comune, da realizzare su aree private da acquisire al patrimonio pubblico da parte del Comune:

- a) tratti stradali esterni al comparto con segnaletica orizzontale e verticale;
 - b) rete di pubblica illuminazione con corpi illuminanti;
 - c) rete dei sottoservizi: acquedotto.
3. 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).
 4. 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.
 5. 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.
 6. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria entro il comparto ammonta a € 560.361,14 (euro ____/00centesimi), comprensivo degli oneri per la sicurezza, come risulta dal computo metrico relativo alla viabilità interna al comparto e nuova rotatoria di via per Porzano allegato al p.a. e sarà considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e degli standard. (Per l'individuazione dell'ambito vedi allegato "Tav 13" alla presente convenzione).
 7. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria fuori dal comparto ammonta a € 548.984,72 (euro ____/00centesimi), comprensivo degli oneri per la sicurezza, come risulta dal computo metrico relativo alla viabilità esterna al comparto come indicata dal Comune allegato al p.a. e sarà considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e degli standard di qualità. (Per l'individuazione dell'ambito vedi allegato "Tav 7 e 8" alla presente convenzione).
 8. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, dello standard e dello standard di qualità dovuto è calcolato in base alle tariffe in vigore alla data di stipula della presente convenzione. Gli oneri definitivi da versare saranno calcolati in base alle tariffe in vigore alla data di rilascio del PDC. Eventuali variazioni, in più o in meno, delle tariffe applicate, saranno valutate e compensate prima del rilascio di ogni titolo abilitativo.
 9. Oneri urbanizzazione primaria e standard di qualità dovuti al Comune di Manerbio per il P.L. denominato "A.d.T. 4" per la destinazione Produttiva in ambito di trasformazione:
 - tariffa oneri primari €/ m² 13,56
 - Sl ammessa m² 31.270,8 x €/ m² 13,56 = € 424.032,05
 - tariffa oneri secondari €/ m² 10,07
 - Sl ammessa m² 31.270,8 x €/ m² 10,07 = € 314.896,96
 - Standard di qualità dovuti 50% della SL ammessa (60% di Sf)
 - Standard di qualità dovuti m² 52.569,96 x 50% x 15 €/ m² = € 394.274,70
 - Standard da monetizzare dovuti m² 831,81 x 60 €/ m² = € 49.908,60
 - Totale oneri, standard e standard di qualità ammessi allo scomputo = € 1.183.112,30

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica, 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.347 7172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



10. Il Proponente, assumendosi l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria dentro e fuori dal comparto, come sopra descritto, è ammesso al beneficio dello scomputo, dall'ammontare del contributo dovuto e sopra calcolato in € 1.183.112,30, del maggior valore delle opere di urbanizzazione primaria progettate e realizzate, calcolato in € 560.361,14 per le opere interne al comparto e 548.984,72 per le opere esterne al comparto per un totale calcolato in € 1.109.345,86 €, a cui si aggiunge l'eventuale acquisizione delle aree private per l'esecuzione del lotto A delle opere fuori comparto per un importo presunto di € 87.224,00, da definirsi in sede esecutiva, per un totale definitivo presunto di € **1.196.569,86**.
11. Per l'effetto, nulla dovrà il proponente a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, standard e standard di qualità.
12. Il Proponente, o i suoi aventi causa, al momento del rilascio dei titoli edificatori dei singoli immobili dovrà versare alla P.A. le sole somme relative allo smaltimento rifiuti in quanto le opere di cui al precedente punto 10 superano le somme dovute dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, standard e standard di qualità dovuti per € 13.457,56 salvo che le stesse non siano compensabili con i costi sostenuti dal Proponente per l'acquisizione delle aree per la realizzazione del lotto stradale A fuori comparto.

ART. 11 - 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 e fibra ottica, energia elettrica, e le opere relative alle reti acquedotto o 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 e l'ultimazione 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. 12 - 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

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica, 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.347 7172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



- barra mobile prima dell'immissione
- 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.

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI

1. L'importo preventivato delle opere interne al comparto da eseguirsi a cura e spese del Proponente e dei relativi oneri accessori ammonta a € 560.361,14 per opere di urbanizzazione interne al comparto relative alla viabilità e nuova rotatoria interna su via per Porzano, al netto di I.V.A., ma comprensivo degli oneri per la sicurezza soggetti a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, degli standard e standard di qualità.
2. L'importo preventivato delle opere extra comparto da eseguirsi a cura e spese del Proponente e dei relativi oneri accessori ammonta a € 548.984,72, al netto di I.V.A., ma comprensivo degli oneri per la sicurezza soggetti a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, degli standard e standard di qualità.
3. Le spese per allacciamenti ai lotti privati sono da considerarsi a carico del Proponente, senza scomputo alcuno.
4. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, dello standard e dello standard di qualità la Soc. LO.GI.MAN. S.R.L. presta adeguate garanzie finanziarie per un importo pari al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, e 2 ammontante ad € 1.196.569,86 a cui si aggiunge l'iva al 10%, per un totale di € 1.316.226,846 con n. 1 polizza fideiussoria assicurativa nn. in data emessa da per € (560.361,14 + 56.036,1 di iva) con scadenza fino al e con n. 1 polizza fideiussoria assicurative nn. in data emessa da per € (548.984,72 + 54.898,47 di iva) con scadenza fino al
5. Le garanzie non possono essere estinte se non a seguito dell'emissione del collaudo tuttavia le garanzie possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta della Soc. LO.GI.MAN. S.R.L., 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 collaudo parziale.
6. Secondo le modalità di cui al comma precedente le garanzie possono altresì essere ridotte, su richiesta dei Proponenti, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 11 e tale circostanza sia provata dall'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
7. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione 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.
8. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a richiesta del Comune, previa diffida e messa in mora con termine ad adempiere non inferiore a giorni 30 (trenta).
9. Ancorché le garanzie siano commisurate all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, e 2 esse sono prestate altresì per il mancato o insufficiente reperimento delle aree.
10. Le garanzie si estinguono a seguito dell'emissione del collaudo ~~certificato di regolare esecuzione~~, ai sensi dell'articolo 17, comma 1.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica, 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.347 7172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione il Proponente può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le SCIA alternativa al permesso di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo. Tutte le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività alternativa al permesso di costruire, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, escluse quelle fuori comparto nel caso in cui alla data di richiesta del permesso di costruire o della presentazione della SCIA alternativa le relative aree non fossero ancora state acquisite dal Proponente o dal Comune di Manerbio. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile in assenza del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione rilasciato dal collaudatore di cui al successivo articolo 17, eccetto il collaudo delle opere fuori comparto nel caso in cui alla data di presentazione della segnalazione certificata di agibilità le relative aree non fossero ancora state acquisite dal Proponente o dal Comune di Manerbio.
2. Per le costruzioni previste nel P.L. "A.d.T. 4" comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 5, gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e standard di qualità 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 diretta delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Visto che gli interventi contemplati dal Piano attuativo comportano la sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto, il richiedente è tenuto al versamento, al momento del rilascio del permesso di costruire, della maggiorazione del 1,5% del contributo di costruzione prevista dal comma 2-bis dell'articolo 43 della Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i. Tale maggiorazione, così come previsto dalle linee guida approvate con D.G.R. n. 8/8757 del 22 dicembre 2008, non può essere oggetto di scomputo e deve comunque essere versata anche a fronte della realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da parte del Soggetto attuatore.

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 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel P. L. siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della SCIA sono reperite le eventuali aree a standard pubblico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano di Lottizzazione.
2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio sia monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della Legge Regionale n. 12 del 2005.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del Proponente, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica, 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.347 7172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



Comune. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o ultimati, che siano richiesti, prima della scadenza della presente convenzione.

ART. 17 - COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione che verranno cedute al Comune, il Proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione. La corretta esecuzione ed il completamento delle opere sarà attestato, anche per singolo sub comparto, da certificato di collaudo redatto da un collaudatore nominato dal comune di Manerbio. I costi del collaudo saranno a carico del Proponente.
2. 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.
3. Le verifiche di regolare esecuzione e, in caso di esito positivo, l'emissione del relativo collaudo da parte del collaudatore c dovranno intervenire nel termine di 30 giorni dalla presentazione della dichiarazione di ultimazione delle opere.
4. Le operazioni di verifica si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 7, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 11, commi 1 e 4. In difetto il Comune, previa diffida al Proponente con assegnazione di un termine per adempiere non inferiore ai trenta giorni, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Proponente.
5. Si può dare luogo alla verifica in corso d'opera, ovvero alla verifica 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 verifica parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora la verifica in corso d'opera, ovvero la verifica parziale siano richiesti dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.
6. Le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione sono soggette a collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale, anche parziale.

ART. 18 – AREE VERDI E AREE STRADALI IN CESSIONE

1. Le aree relative alla viabilità e al verde pubblico come indicate nella Tav. 5 "Planimetria generale: planivolumetrico e cessione degli standard urbanistici" e Tav. 6 "Standard urbanistici in cessione" verranno cedute al Comune entro 60 (sessanta) giorni dall'emissione del certificato di collaudo, 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.
2. 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 dopo l'ultimazione dei lavori a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine il Proponente assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
3. Qualora per qualunque motivo, anche in attuazione dei dispositivi di cui al precedente articolo 17, in sede di collaudo, sia accertato che le aree cedute al Comune, siano in misura inferiore a quella prevista dalla presente

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica, 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.347 7172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



convenzione il Proponente è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il Proponente proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato.

4. Il Proponente, con la firma della convenzione urbanistica, conferisce procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per lui il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE VERDI E DELLE OPERE STRADALI

1. L'onere della manutenzione e della conservazione delle aree verdi previste dal piano attuativo sarà a carico del Proponente e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo fino alla scadenza del decimo anno successivo alla firma della presente convenzione, anche nel caso in cui le aree siano cedute al Comune di Manerbio prima del decorso di tale termine. Decorso il termine di dieci anni, l'onere della manutenzione e della conservazione delle opere sarà automaticamente trasferito al Comune di Manerbio.
2. In relazione alle opere di urbanizzazione stradali, 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, devono essere effettuati tempestivamente dal Proponente fino alla data di cessione al Comune, ferma restando la facoltà del Comune di agire anche per il risarcimento del danno.
3. In relazione alle opere di urbanizzazione stradali, il Proponente, fino alla data di cessione al Comune, 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 provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata.

ART. 20 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di p.a. "A.d.T. 4" è composto dai seguenti elaborati:

a) Allegati:

- B.1.1 - Relazione tecnica e Allegati;
- B.1.2 – Relazione geologica viabilità e Allegati;
- B.1.3 – Relazione invarianza idraulica per le nuove opere di urbanizzazione stradali e Allegati;
- B.1.4 – Relazione Generale Tecnico Specialistica per le nuove opere di urbanizzazione stradali;
- B.1.5 - Relazione geologica ADT4;
- B.1.6 - Richiesta Parere Snam e altri enti gestori;
- B.1.7 - Verifica clima acustico punti sensibili ai sensi dell'articolo 69.1, comma 2, lettera b) delle NTA
- B.1.8 - Relazione circa l'utilizzo Fonti Energetiche Rinnovabili ai sensi dell'articolo 69.1, comma 2, lettera c) delle NTA;
- B.1.9 - Relazione circa la pressione ambientale stimata e opere di mitigazione di cui all'articolo 69.2, punto 2, delle NTA;
- B.1.10 - Relazione di conformità con la rete ecologica comunale ai sensi dell'articolo 69.2, comma 9, delle NTA;
- B.1.11 - Relazione paesistica ai sensi della DGR 11045/2002 e Piano Paesistico di Contesto ai sensi dell'articolo 16, comma 2, lettera f) e comma 3 delle NTA e dell'articolo 69.2, comma 7 delle NTA;
- B.1.12 - Verifica preliminare invarianza idraulica ai sensi dell'articolo 69.2;
- B.1.13 - Verifica preliminare compatibilità con R.I.R.;



- B 1.14 - Dichiarazione di insussistenza dei vincoli agricoli ai sensi dell'art. 16, c.2 l.n) delle NTA del PGT;
- B 1.15 – Dichiarazione e Scheda tecnica materiali drenanti;
- B.2 - Tabella delle proprietà e delle procure;
- B.3 - Norme tecniche di attuazione;
- B.4.1 – Computo metrico estimativo rotatoria e lotto stradale A;
- B.4.2 – Computo metrico estimativo, opere interne – allargamenti e urbanizzazioni;
- B.4.3 – Computo metrico estimativo, opere esterne – nuovo vaso Gazzadiga;
- B.5 – Bozza di convenzione;
- B.6 – Piano particellare d'esproprio preliminare - opere fuori comparto lotto A;
- B.7 – Quadro economico oneri e scomputi.

b) Tavole urbanistiche:

- Tavola A 1– Estratto catastale con individuazione delle proprietà;
- Tavola A 2 – Planimetria generale di rilievo e inquadramento dell'area;
- Tavola A 3 - Estratti PGT ed indicazione dei vincoli;
- Tavola A 4 – Planimetria sistema della mobilità pubblica;
- Tavola A 5 – Planimetria generale: planivolumetrico e cessione degli standard urbanistici;
- Tavola A 6 – Standard urbanistici in cessione;
- Tavola A.7 – Planimetria del regime dei suoli e della mobilità esterna (piano particellare espropriativo opere extra comparto A e B);
- Tavola A 8 – Planimetria mobilità esterna convenzionata - opere extra comparto A;
- Tavola A 9 – Documentazione fotografica di rilievo;
- Tavola A 10 – Tavola del verde e delle mitigazioni (con alberature);
- Tavola A11 - Planivolumetrico 3D con viabilità esterna (rotatoria e opere extra comparto A).

c) Tavole per opere di urbanizzazione dentro e fuori comparto:

- Tavola A 12 – Planimetria impianti urbanizzativi;
- Tavola A 13 – Dettagli esecutivi opere stradali interne;
- Tavola A 14 – Rotatoria e opere fuori comparto A - Planimetria d'insieme su foto aerea;
- Tavola A 15 – Rotatoria e opere fuori comparto A - Planimetria di progetto;
- Tavola A 16 – Rotatoria e opere fuori comparto A - Planimetria di sovrapposizione;
- Tavola A 17 – Rotatoria e opere fuori comparto A - Planimetria della segnaletica orizzontale e verticale;
- Tavola A 18 – Rotatoria e opere fuori comparto A - Planimetria delle verifiche geometriche e di ingombro dei mezzi pesanti;
- Tavola A 19 – Rotatoria e opere fuori comparto A – Sezioni tipologiche;
- Tavola A 20 – Rotatoria e opere fuori comparto A – Particolari costruttivi;
- Tavola A 21 – Rotatoria e opere fuori comparto A – Planimetria sottoservizi di progetto;
- Tavola A 22 – Rotatoria e opere fuori comparto A – Planimetria rete acque meteoriche;
- Tavola A 23 – Rotatoria e opere fuori comparto A – Planimetria rete illuminazione pubblica.

2. Il progetto del Piano di Lottizzazione, costituito dagli allegati e dagli elaborati sopra elencati, è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), 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. 21 - SPESE

Arch. Enrico Salvalai

Via Panoramica, 27 - 25050 Zone (Bs)

Cell. +39.347 7172565

E-mail enrico.salvalai@gmail.com



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 per la redazione dei tipi di frazionamento delle aree cedute, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente.

ART. 22 - 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 Manerbio il

Il Proponente

Il Comune di MANERBIO

LO.GI.MAN. S.R.L

LA DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Dott. Luigi Brega

Arch. Francesca Galoforo