CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
IN AGGIORNAMENTO ALLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL PIANO ATTUATIVO SOTTOSCRITTO
IN DATA 06 APRILE 2007 REP. 245010/16875 A FIRMA NOTAIO ALBERTO PEZZOLI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ---- (duemila-----) il giorno -- (-----) del mese di ----- in ----- nel mio studio in via -----
----- n. ---.

Avanti a me Dott. -----, Notaio in -----, iscritto presso il Collegio notarile di -----,
sono personalmente comparsi i signori:

Ziliani Alessandro, nato a Iseo (Bs) il 13/09/1978, residente a 25049-Iseo (Bs), Via Mier 2° traversa n. 34 ,
che dichiara di intervenire al presente atto quale amministratore unico e legale rappresentante della società:

ZILI S.p.a.

con sede in 25049 Iseo(Bs), via Mier 2° traversa n. 34, capitale sociale euro 760.000,00 interamente
versato, codice fiscale e n. di iscrizione nel registro delle imprese di Brescia 01977470176 R.E.A. n. BS
281970,

munito dei necessari poteri in forza del presente statuto sociale; nel seguito del presente atto denominata
semplicemente il "convenzionante", da una parte;

Ziliani Giampaolo, nato ad Iseo BS il 4 luglio 1955, domiciliato per la carica presso il Comune di Monte Isola
con sede in località Siviano n. 76, geometra,

che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio e sue
Risorse, nominato con decreto sindacale n. 2/ 2006 del 4 luglio 2006, 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, e, come tale, in rappresentanza in nell'esclusivo interesse del

COMUNE DI MONTE ISOLA (BS)

Località Siviano n.76

codice fiscale: 00830780177

ed in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 25 dell' 8.11.2006 e n. 8 del 21.2.2007,
esecutive a tutti gli effetti di legge;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte.

Tali componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, dichiarano e stipulano
quanto segue:

PREMESSO:

A) - che la società ZILI SPA è proprietaria dell'area (soggetta a piano urbanistico attuativo) situata nel
comune di Monte Isola (BS) Comune censuario di Monte Isola, nel catasto terreni individuata al foglio 12, coi
mappali:

156 di Ett.	0.01.43	bosco ceduo	cl. 3	RD Euro	0,10	RA Euro	0,04
157 di Ett.	0.01.15	bosco ceduo	cl. 3	RD Euro	0,08	RA Euro	0,03
158 di Ett.	0.00.85	bosco ceduo	cl. 3	RD Euro	0,06	RA Euro	0,02
159 di Ett.	0.00.50	bosco ceduo	cl. 3	RD Euro	0,04	RA Euro	0,01
160 di Ett.	0.00.45	bosco ceduo	cl. 3	RD Euro	0,03	RA Euro	0,01
161 di Ett.	0.02.70	bosco ceduo	cl. 3	RD Euro	0,20	RA Euro	0,07
163 di Ett.	0.05.07	uliveto	cl. 2	RD Euro	1,18	RA Euro	0,39

164 di Ett.	0.04.02	uliveto	cl. 2	RD Euro	0,93	RA Euro	0,31
165 di Ett.	0.04.30	uliveto	cl. 2	RD Euro	1,00	RA Euro	0,33
166 di Ett.	0.04.65	uliveto	cl. 2	RD Euro	1,08	RA Euro	0,36
167 di Ett.	0.06.05	uliveto	cl. 2	RD Euro	1,41	RA Euro	0,47
168 di Ett.	0.01.43	uliveto	cl. 2	RD Euro	3,39	RA Euro	1,13
di totali Ett.	00.45.77.						

Confini: in un unico corpo, partendo da nord: mappali 162, 169, strada comunale Peschiera-Carzano, proprietà comunale e mappale 149.

Pervenuta per atto di compravendita in data 04/05/2011 n. 44023 rep. A. Casini notaio in Sarezzo, registrato a Gardone V.T. (BS) il 09/05/2011 al n. 1340 serie 15 e trascritto a Brescia il 10/05/2011 al n. 19308/11836.

B) - che la sopraindicata intervenuta la proprietaria convenzionante dichiara di avere la piena disponibilità dell'area interessata conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

C) - che l'area di cui alla convenzione ha una superficie totale territoriale di mq. 2.200,00 e il vigente Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 in data 25.07.2013 / approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 in data 24.01.2014 è classificata come segue:

Ambito territoriale a destinazione prevalentemente produttiva interessato da pianificazione attuativa in itinere (Art.35 NTA del PdR), per una superficie complessiva di mq. 2.200,00, con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, qui denominato "LE COLE";

VISTI

A) la domanda di autorizzazione a edificare, con i relativi allegati depositati presso gli uffici comunali, presentata al protocollo comunale n. 11764 del 31 dicembre 2003 ed iscritta nel registro pratici i diritti al n. 117 2003 ed integrata in data 11 febbraio 2006 Pro n. 1246, successivamente volturata in data 5 ottobre 2006 n. 80216 e integrata definitivamente in data 5 ottobre 2006 n. 82 19;

la domanda di autorizzazione a edificare, con i relativi allegati depositati presso gli uffici comunali, presentata al protocollo comunale n. 11764 del 31 dicembre 2005 ed iscritta nel registro pratici i diritti al n. 117/2005 ed integrata in data 11 febbraio 2006 prot. n. 1246, successivamente volturata in data 5 ottobre 2006 prot. n. 82/18 e integrata definitivamente in data 5 ottobre 2006 n. 82/19;

B) la deliberazione del consiglio comunale n. 25 in data 8 novembre 2006, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Urbanistico Attuativo;

B1) l'atto notarile di Convenzione urbanistica del piano urbanistico attuativo redatto in data 06 aprile 2007 dal notaio Alberto Pezzoli con studio in via Portaluppi n° 86 in Treviglio (BG), repertorio n° 245010/16875

C) il progetto di variante (pratica edilizia N. 29/2013, presentata in data 14.06.2013 prot. 3876)

D) la delibera del Consiglio Comunale n°..... con la quale veniva adottato il Piano Urbanistico in variante.....

E) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Attuativo Urbanistico, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni ed opposizioni;

F) la deliberazione del Consiglio Comunale n. ---- in data -----, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo Urbanistico in variante;

SI CONVIENE SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1
OBBLIGO GENERALE

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

ART. 2
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il convenzionante è obbligato in solido per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, dell'area oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal convenzionante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie prestate dal convenzionante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3
TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione al convenzionante dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano Urbanistico Attuativo, intesa come l'esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dal rilascio dei relativi provvedimenti o attività edilizie abilitative.
3. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti dalla presente convenzione non altrimenti disciplinati devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 4 (quattro) anni.
4. Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità dei locali, se non quando dal convenzionante o da chi per esso sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo Urbanistico.

ART. 4
ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite direttamente dal convenzionante, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che verrà presentato successivamente alla stipula del presente atto dando atto che sarà oggetto di apposito provvedimento edilizio.
2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio

1994, n. 109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n. 158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del convenzionante; esse sono individuati e disciplinate all'articolo 7.

3. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo Urbanistico e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione e sono a totale carico del convenzionante.

ART. 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ALL'INTERNO DEL COMPARTO ATTUATIVO

1. Il convenzionante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sull'elaborato Tav. 05 del progetto di piano di lottizzazione, depositato presso gli uffici comunali, e di seguito descritte:

- a) fognature per acque nere nel solo ambito del Piano Attuativo;
- b) fognature per acque meteoriche nel solo ambito del Piano Attuativo;
- c) rete idrica per l'acqua potabile;
- d) rete di distribuzione del gas metano privata;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- f) rete telefonica.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1993 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

3. Tutte le opere inerenti al ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo 111, cap. III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti a, b, c, d, e, f, dell'articolo 5, al di fuori del piano attuativo, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 4, comma 2.

2. La progettazione, esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti a, b, c, d, e, f, dell'articolo 5, il convenzionante provvede tempestivamente, e comunque entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, i preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'apprezzamento dell'intero comparto del piano di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il convenzionante 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 alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'articolo 11 sono ridotte di conseguenza.

5. Qualora per 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.

6. Resta in ogni caso a carico del convenzionante 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 convenzionante ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART. 7

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del convenzionante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- b) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- c) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti alle utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranei al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici principali e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione dei medesimi.

ART. 8

DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 le aree a standard che competono al Piano Attuativo Urbanistico, sono così quantificate:

Destinazione:

Produttiva di espansione	Superficie territoriale	mq.	2.200,00
	Rapporto di copertura		0,36 mq/mq
	Superficie coperta depositi	mq.	500,00
	Superficie coperta tunnel di accesso	mq.	299,52
	Aree a standard		20%
	Aree a standard	mq.	440,00
	Parcheggi realizzati	mq.	69,00
	Aree a standard da monetizzare	mq.	371,00
	Monetizzazione	Euro/mq.	50,40

Costo totale

di monetizzazione Tutte le aree standard Euro 18.698,40

L'importo totale della monetizzazione è stato versato dal convenzionante alla tesoreria del comune di Monte Isola in data 29 03 2007 con valuta 05.04.2007, mediante bonifico bancario effettuato tramite la BANCA CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO società cooperativa filiale di Casirate d'Adda C.R.O. numero 70880180901, come da reversale della medesima Tesoreria del comune di

Monte isola BANCA POPOLARE DI SONDRIO filiale di Sale Marasino bolletta n. 618 in data 05.04.2007 ed il legale rappresentante del Comune ne dà corrispondente quietanza.

ART. 9

PATTI E CONDIZIONI

Con la firma della presente il convenzionante si impegna ad assegnare in comodato gratuito, su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, per un periodo di cinque anni i due spazi da destinare a parcheggio/deposito evidenziati sulla tavola T06 che fa parte integrante della presente convenzione;

ART.10

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, ai sensi dell'articolo 7, comma 9, della legge regionale n. 23 del 1997, il convenzionante può ottenere i provvedimenti edilizi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo Urbanistico con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei provvedimenti edilizi o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del costo di costruzione, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del provvedimento edilizio o della presentazione della denuncia di inizio attività.

ART. 11

VARIANTI

1. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 15, le varianti devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano, che tenga conto di quanto già realizzato. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 12

EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo Urbanistico 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 atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del Piano Attuativo Urbanistico.

2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, numero 60, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'Istat. In tal caso, l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio dell'atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del convenzionante, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

ART. 13

COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione, il convenzionante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura e spese del convenzionante, previa individuazione del collaudatore congiuntamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 14

MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico del convenzionante sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, comma 2.

ART. 15

PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Attuativo Urbanistico "LE COLE" è composto da:

- a) domanda;
- b) relazione tecnica illustrativa;
- c) convenzione urbanistica;
- d) elaborati grafici (suddivisi in n. 6 tavole complessive).

2. Il progetto di Piano Attuativo Urbanistico è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. I comparenti dichiarano che tali documenti sono già stati depositati presso gli uffici comunali.

ART. 16

SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte tasse, principali e accessori, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree che dovranno essere ceduta al Comune, quelli inerenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del convenzionante.

ART. 17

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il convenzionante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere indipendenza della presente convenzione.
2. Il convenzionante 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 si chiedono quelli previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto del quale ho dato lettura ai comparenti, che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono qui con me Notaio, alle ore -----.

Consta di ----- fogli dattiloscritti ai sensi di legge da persona fida da me diretta per ----- facciate sin qui.