

COMUNE DI SULZANO (Provincia di Brescia)

**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
"COMPARTO N. 1 – VIA C. BATTISTI"**

L'anno duemila ..... addì ..... del mese di ....., avanti al sottoscritto  
ufficiale rogante dottor ....., notaio iscritto nel ruolo del Distretto di  
..... con studio in Via ..... n. ...., si

sono costituiti i Signori:

- BIANCHI ROBERTA nata a Iseo (BS) il 08/09/1963 ivi residente in Via Bonomelli 2, C.F. BNCRR63P48E333X, Legale Rappresentante della società VILLA ROSA SRL con sede in Iseo Via Ninfea 94 - C.F. e P.IVA 04636180988, iscritta al Registro Imprese (REA) di Brescia al n. 629802 nella sua veste di Amministratrice Unica dotata statutariamente di tutti i necessari poteri

soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "Proponenti";

- Arch. FRIGERIO VALENTINA ANTONELLA, nata a Milano il 17 aprile 1977, che interviene nella qualità di Responsabile del Settore Area Tecnica - Edilizia Privata, Urbanistica, Lavori Pubblici (nominata con Decreto del Sindaco di Sulzano - BS - del ....., Decreto/Prot. n. ....) e, quindi, in legale rappresentanza del COMUNE DI SULZANO, Provincia di Brescia, con sede in Sulzano (BS) alla Via Cesare Battisti n. 91, Codice Fiscale 80015530175, Partita I.V.A. 00857820179, domiciliata per la carica presso la Casa Comunale ed al presente atto autorizzata in virtù delle deliberazioni del Consiglio Comunale che sono elencate nella sotto indicata premessa, tutte divenute esecutive ai sensi di legge.

nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune"; dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.

**PREMESSO**

- a) che la Soc. VILLA ROSA srl è piena proprietaria degli immobili siti nel Comune di Sulzano (BS) tra Via Cesare Battisti e Via Mazzini, catastalmente così contraddistinti:

- Catasto Terreni del Comune di Sulzano (BS), foglio 3, particella 2037;
- Catasto Terreni del Comune di Sulzano (BS), foglio 3, particella 6474; - Catasto Terreni del Comune di Sulzano (BS), foglio 3, particella 5027;

con la precisazione che su detta proprietà non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne possano diminuire il libero godimento;

- b) che la sopraindicata intervenuta proprietà proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- c) che la sopraindicata intervenuta proprietà proponente ha presentato in data 22/09/2025 prot. n. 7439 integrazione all'istanza di approvazione del presente Piano Attuativo già presentata in data 31/01/2024 prot. n. 898 dalla precedente proprietà IDRA srl;

- d) che sul progetto di Piano Attuativo presentata in data 31/01/2024 prot. n. 898, la Soprintendenza, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942 in data 27/03/2024 prot. 0006523-P.
- e) che all'interno del comparto è presente un'area di proprietà comunale in fregio a Via Battisti di cui al mappale 1433 foglio 3 della superficie di circa 129 mq;
- f) che all'esterno del comparto è presente un'area di proprietà dei proponenti in fregio a Via Mazzini di cui al mappale 2037 foglio 3 della superficie di circa 26 mq, area gravata da uso pubblico ma di cui non è mai stata perfezionata la cessione al Comune.
- g) che gli immobili di cui alla presente Convenzione hanno una superficie territoriale da P.G.T. di mq. 3.147 (tremilacentoquarantasette) e che detti immobili, nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Sulzano n. 9 del 2 marzo 2009 e successive varianti, compresa l'ultima approvata con delibera C.C. n. 13 del 12/06/2017, sono classificati come segue:
- zona C1 - Zona residenziale di espansione a volumetria definita (art. 27 – Comparto n. 1 – Via C. Battisti);
- h) che lo strumento urbanistico ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione dell'ambito è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato;
- i) che sulle unità immobiliari oggetto del presente atto gravano i seguenti vincoli:
- aree di notevole interesse pubblico in forza di Decreto Ministeriale del 29/04/1960; rientra pertanto nella parte terza del DLgs 42/2004 e smi e più precisamente l'art. 136 comma 1 lett. c), d).
  - territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia di cui all'art. 142 lett. b) del DLgs 42/2004 e smi;
  - zona di rispetto ferroviario della linea ferroviaria Brescia – Iseo - Edolo;
  - fascia stradale
  - che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- j) che il progetto di piano attuativo prevede la realizzazione di due piani interrati di parcheggio, un volume di due piani fuori terra destinato ad esercizi di vicinato e residenza, oltre alla realizzazione di area a verde pubblico (a nord), parcheggi pubblici in quota Via Battisti e Via Mazzini, allargamento marciapiede pubblico e alberature;
- k) che il progetto di piano attuativo prevede collegamento (al piano -2 dei parcheggi interrati), tramite sottopasso pedonale (sotto la Via Cesare Battisti), con il compendio dell'Hotel Villa Rosa;
- l) che i parcheggi nei due piani interrati prevedono 194 posti auto;

m) che 69 posti auto (parcamento pari a mq 848) dei 194 totali sono pertinenziali all'Hotel Villa Rosa in fase di ristrutturazione, di cui al permesso di costruire n. 02pc/2020 prot. n. 1418 del 28.02.2020:

- SLP Hotel Villa Rosa (calcolata ai sensi L.R. 10.03.2017, n. 7 art. 2 c. 8) mq 2.826
- VOLUME mq 2.826\*3,00 = mc 8.478
- L. 122/89 1,00 mq/10 mc mq 848

così come evidenziato nella tavola 009\*

n) che 5 posti auto dei 194 totali sono pertinenziali alla quota di residenza ed esercizi di vicinato prevista dal Piano Attuativo;

o) che 120 posti auto dei 194 totali sono liberi e senza alcun vincolo di pertinenzialità;

p) che per quanto attiene al verde profondo si dà atto della deroga in applicazione della disciplina sulla realizzazione di parcheggi in deroga ex art. 9 della legge n. 122/89 e dell'art. 66 legge regionale n. 12/2005. Pertanto:

- Superficie a verde profondo derogabile mq 848
- Superficie a verde profondo (da PGT) mq 978,95 (35% di mq 2.797)
- RICHIESTO (978,95 - 848) mq 130,95

q) che la domanda di adozione e di approvazione del Piano Attuativo, con i relativi allegati, è stata presentata in data ..... prot. n. ....;

r) che ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005 e smi i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale;

s) che con deliberazione della Giunta Comunale di Sulzano n. .... del ....., divenuta esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano Attuativo di cui alla presente Convenzione e vi è stata l'attestazione di avvenuta pubblicazione e di avvenuto deposito di detto Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono/sono pervenute osservazioni:

.....  
.....

t) che con deliberazione della Giunta Comunale di Sulzano n. .... del ....., divenuta esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato definitivamente detto Piano Attuativo;

u) che con nota prot. .... in data ..... il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

v) che essi costituiti si dichiarano edotti di quanto previsto dall'articolo 28 della L. n. 1150/42, dal combinato disposto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), e dell'articolo 36, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 nonché dalla LR n. 12/2005 e loro successive modifiche ed integrazioni;

## **TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 - Obbligo generale**

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'art. 16, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'art. 19.

### **Art. 2 - Disposizioni preliminari**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

### **Art. 3 - Termini per gli adempimenti**

1. La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro 15 giorni (quindici giorni) dalla data di approvazione del piano attuativo;
2. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di sottoscrizione della presente convenzione urbanistica;
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 48 (quarantotto) mesi dalla data di rilascio del PdC o presentazione della SCIA.
4. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione, 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, con esclusione del tappetino di usura.
5. I proponenti si obbligano a richiedere il rilascio del permesso di costruire finalizzato alla realizzazione del piano attuativo (a titolo esemplificativo, per la realizzazione dei parcheggi interrati, i volumi fuori terra e il sottopasso di collegamento con l'Hotel Villa Rosa) entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le segnalazioni certificate di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire entro 6 mesi dall'avvenuto collaudo del piano attuativo disciplinato all'art. 16. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene in automatico a collaudo tecnico-amministrativo acquisito e approvato.

#### **Art. 4 - Opere di urbanizzazione primaria**

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo e di seguito descritte:
  - parcheggi e viabilità;
  - adeguamento dei sottoservizi in base al nuovo insediamento
  - segnaletica stradale, verticale e orizzontale,
  - marciapiede e alberature;
  - rete smaltimento acque meteoriche parcheggi;
  - rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
  - zona verde a nord del comparto, illuminata e piantumata, con impianto di irrigazione e arredo urbano come da tavole di progetto, all'interno della quale è previsto un collegamento pedonale di collegamento tra Via Battisti e Via Mazzini;
2. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, per quanto attiene alle reti, in conformità alle prescrizioni dei soggetti gestori;

#### **Art. 5 - Opere di urbanizzazione secondaria**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

#### **Art. 6 - Opere di urbanizzazione in regime di esclusiva**

1. Per le opere di urbanizzazione primaria riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 9, comma 4, gli stessi ne curano la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1, i proponenti provvedono 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 attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 7 - Opere estranee al regime convenzionale**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - passaggi carrabili, ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
  - posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - verde privato, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - allaccio e installazione dei contatori e utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### **Art. 8 – 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 dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
2. Prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005.
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 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 dei proponenti. In tal caso la progettazione esecutiva di cui al comma 1 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.

#### **Art. 9 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, 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'art. 8, comma 1.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, 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 dei proponenti.
4. Fanno eccezione le 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. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'art. 6.

#### **Art. 10 - Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici**

1. L'art. 27 delle NTA del Documento di Piano attribuisce al Comparto n° 1 - Via C. Battisti i seguenti indici urbanistici edilizi:

- Superficie complessiva	mq	3.147
- Zona C1 - Residenziale di espansione	mq	2.797
- Viabilità	mq	350
- Volumetria	mc 3.600 di cui:	residenziale mc 1.800 esercizi vicinato mc 1.800
- Altezza dei fabbricati	m	7,50 max
- Parcheggi pubblici	mq	600
- Area a verde (zona nord)	mq	500
2. Il progetto di piano attuativo prevede:

- Volumetria	mc 2.307,54 di cui:	residenziale mc 974,31 esercizi vicinato mc 1.333,23
- Altezza dei fabbricati	m	7,50 max
- Parcheggi pubblici	mq	601
- Area a verde (zona nord)	mq	505



#### **Art. 11 - Monetizzazione aree attrezzature e servizi pubblici non cedute**

1. Ai sensi dell'articolo 46 della L.R. n. 12/2005, e visto l'articolo 9 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente dal proponente assommano a mq  $(14 + 83) = \text{mq } 97,00$ , mentre le aree per viabilità (allargamenti) che non sono reperite direttamente dal proponente assommano a mq 32,00, per un totale di mq 129,00  $(97,00 + 32,00)$ .
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 90,00 (euro novanta) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:  $\text{mq } 129,00 \times 90,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 11.610,00$  (euro undicimilaseicentodieci/00).
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione.

#### **Art. 12 – Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, ammonta ad Euro 230.851,95 (euro duecentotrentamilaottocentocinquantuno/95) escluso IVA, come risulta dal computo metrico estimativo allegato al piano attuativo.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante polizza assicurativa n. .... in data ..... emessa da ..... per euro ..... con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, 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 ai sensi dell'articolo 16, comma 3.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'art. 6 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.



6. La garanzia si estingue per il 100 % (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'art. 16.

#### **Art. 13 – Realizzazione degli interventi edilizi**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le segnalazioni di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle segnalazioni certificate di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale:
  - a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro il ....., che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7- bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
  - b) nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).
3. Stabilito che secondo quanto disposto dall'art. 69 della legge regionale n. 12/2005 i parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.
4. Stabilito che l'importo degli oneri di urbanizzazione viene riferito all'intera disponibilità edificatoria prevista dal PGT, pari a mc 3.600 (mc 1.800 residenza + mc 1800 vicinato) ancorché il Piano Attuativo in oggetto preveda una volumetria pari a 2.307,54 (mc 974,31 residenza + mc 1.333,23 vicinato). La volumetria residua resta nella disponibilità dei proponenti.
5. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo i valori tabellari vigenti ammontano a Euro 49.800,00:

primarie (residenza)	mc 1800 x Euro/mc 4,00 =	Euro	7.200,00
primarie (vicinato)	mq 600 x Euro/mq 40,00 =	Euro	24.000,00

---

Totale primarie	Euro	31.200,00
-----------------	------	-----------

secondarie (residenza)	mc 1800 x Euro/mc 5,00 =	Euro	9.000,00
secondarie (vicinato)	mq 600 x Euro/mc 16,00 =	Euro	9.600,00

---

Totale secondarie	Euro	18.600,00
-------------------	------	-----------

**Totale primarie e secondarie      Euro 49.800,00**

L'importo delle opere di urbanizzazione direttamente eseguite dal Proponente pari ad Euro 230.851,95 risulta superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pertanto, secondo quanto disposto dall'art. 46 lett. b) della LR 12/2005 e s.m.i., questi ultimi non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6. Le previsioni relative alla forma, dimensioni, numero di piani e giacitura degli edifici, riportate nelle tavole e negli allegati del piano attuativo, sono da intendersi puramente indicativi, gli stessi saranno meglio definiti in sede di richiesta dei relativi titoli edilizi abilitativi, precisando che ogni pratica dovrà essere completata con l'acquisizione di tutte le autorizzazioni previste in materia edilizia/urbanistica che gravano sul PA in oggetto come da precedenti vincoli elencati nelle premesse.

**Art. 14 - Varianti**

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, 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'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

**Art. 15 - Edifici con destinazione diversa**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga 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 per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede 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.
4. 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, prima della scadenza della presente convenzione.

#### **Art. 16 - Collaudo del piano attuativo**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. 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 dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

#### **Art. 17 - Cessioni e asservimenti gratuiti di aree al comune**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici, saranno asservite ad uso pubblico comunque non oltre i termini già previsti dall'art. 3 e a collaudo tecnico-amministrativo acquisito ed approvato.
2. La superficie delle aree asservite ad uso pubblico così come individuate nel planivolumetrico del piano attuativo, sono le seguenti:

	su area del proponente	su area del Comune	Totale
Parcheggi pubblici (standard)	mq 587	mq 14	mq 601
Verde pubblico (standard)	mq 422	mq 83	mq 505
Viabilità (allargamenti)	mq 319	mq 32	mq 351

3. Le superfici sopraelencate sono indicative e saranno meglio definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Si dà atto che viene ceduta al Comune la porzione di Via Mazzini insistente sul mappale 2037 Fg. 3 area gravata da uso pubblico ma di cui non è mai stata perfezionata la cessione al Comune.
4. Le aree asservite ad uso pubblico si intendono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da asservire ad uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

#### **Art. 18 - Manutenzione e consegna delle aree e delle opere**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere asservite ad uso pubblico, resta a carico dei proponenti.
2. La manutenzione e conservazione di tutte le aree verdi attrezzate e di ornamento previste nel PA in oggetto rimangono a carico del privato.
3. Tutte le opere ed eventuali danni, quali ad esempio, cedimenti, perdite etc, causati agli spazi privati ai piani terra, -1 e -2, nonché tutte le sue manutenzioni ordinarie e straordinarie rimangono in carico al privato.

#### **Art. 19 - Controversie**

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

#### **Art. 20 – Pubblicità degli atti**

1. Il progetto di piano attuativo è composto, oltre che dalla presente convenzione, da:
  - Parere favorevole Soprintendenza in data 27/03/2024 prot. 0006523-P
  - Titolo di proprietà
  - Autodichiarazione igienico sanitaria
  - Documentazione demolizioni volumi esistenti
  - **RI** Relazione illustrativa
  - **PPC** Piano paesistico di contesto
  - **DF** Documentazione fotografica
  - **NTA** Norme tecniche attuazione
  - **CME** Computo metrico estimativo opere urbanizzazione
  - **RG** Relazione geologica
  - **VCA** Valutazione di clima acustico
  - **RII** Relazione invarianza idraulica
  - **BA** Relazione barriere architettoniche \_ accessibilità spazi pubblici
  - **001** Corografia
  - **002** STATO DI FATTO \_ Planimetria e Sezioni
  - **003** CONFRONTO \_ Planimetria e Sezioni
  - **004** PROGETTO \_ Pianta livello interrato -1 e livello interrato -2
  - **005** PROGETTO \_ Planimetrie quota Via Battisti e quota Via Mazzini

- **006** PROGETTO \_ Piante e sezioni
- **007** PROGETTO \_ Planivolumetrico e progetto tipo recinzioni e accessi
- **008** PROGETTO \_ Planimetria individuazione standard
- **009** PROGETTO \_ Planimetria parcheggi pertinenziali
- **010** PROGETTO \_ Tavola esplicativa verifica verde profondo
- **011** PROGETTO \_ Dimostrazione calcolo volumi e definizione della quota 0.00
- **012** PROGETTO \_ Opere di urbanizzazione
- **013** PROGETTO \_ Opere di urbanizzazione - particolari costruttivi e sezioni tipo
- **014** PROGETTO \_ Planimetria schema reti
- **015** PROGETTO \_ Progetto del verde
- **016** PROGETTO \_ Barriere architettoniche \_ schema accessibilità spazi pubblici
- **017** PROGETTO \_ Sottopasso \_ planimetria e sezione tipo

2. Il progetto di piano attuativo 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, 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 – Rinuncia reciproca ad azioni giudiziarie**

1. Con la sottoscrizione del presente atto e ad **avvenuto rilascio del Permesso di Costruire** avente ad oggetto, a titolo esemplificativo, la realizzazione dei parcheggi interrati, i volumi fuori terra e il sottopasso di collegamento con l'Hotel Villa Rosa, la soc. Villa Rosa SRL rinuncia ora per allora alla causa civile pendente avanti al Tribunale di Brescia al N. R.G. 1217/2025 proposta nei confronti dell'Arch. Frigerio Valentina Antonella e del Comune di Sulzano il quale fin d'ora accetta detta rinuncia a spese compensate.
2. Il Comune di Sulzano in ogni caso ha proposto appello avverso la sentenza del TAR Brescia n. 540/25, resa tra le parti, senza chiederne la sospensione.
3. Nel caso di rinuncia/ritiro della causa civile pendente avanti il Tribunale di Brescia n. R.G. 1217/2025 da parte di Villa Rosa srl, il Comune di Sulzano rinuncia ora per allora all'appello eventualmente proposto avanti il Consiglio di Stato perché in particolare venuta a cessare la materia del contendere. Villa Rosa srl accetta detta rinuncia a spese compensate.

#### **Art. 22 - Spese**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

### **Art. 23 - Trascrizione e benefici fiscali**

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) per cui le cessioni 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, li .....

I Proponenti

.....

per il Comune

.....