



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

(Prov. di Brescia)

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO URBANO

"MIGROSS 1"

CONFORME AL PGT VIGENTE

Via Religione n. 56



COMMITTENTE



MIGROSS S.p.A.

Via Vassanelli, 21/23
CAP 37012
Bussolengo - VR (IT)
tel. +39 045 67 17 696
migross@legalmail.it
www.migross.it

B - PIANO ATTUATIVO

SCALA

DATA

SETTEMBRE 2025

TITOLO TAVOLA

NUMERO TAVOLA

AGGIORN.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

B12

AGGIORN.

PROGETTO URBANISTICO



Marcello Fiorina - ingegnere
Elisabetta Nani - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

PROGETTO ARCHITETTONICO

cam_architetti

Via Previati, 40
20149 Milano - MI (IT)
tel. +39 02 87 39 61 22
studio@carloalbertomaggiore.it
www.camarchitetti.it

Arch. Carlo Alberto Maggiore
Collaboratore:
Arch. Enrico Vavassori

TRAFFICO E MOBILITÀ



STUDIO INGEGNERIA PERCUDANI
Via Papa Giovanni XXIII, 6
26858 SORDIO (LO)
Tel. 028376589

ANALISI DELLA SOSTA VEICOLARE



STUDIO INGEGNERIA PERCUDANI
Via Papa Giovanni XXIII, 6
26858 SORDIO (LO)
Tel. 028376589

ACUSTICA



Ecosphera srl
via Malogno 2
25036 Palazzolo sull'Oglio (BS)
tel. 0307402007
e-mail: info@ecosphera.net
www.ecosphera.net

COMPATIBILITÀ IDRAULICA



Ecosphera srl
via Malogno 2
25036 Palazzolo sull'Oglio (BS)
tel. 0307402007
e-mail: info@ecosphera.net
www.ecosphera.net

INVARIANZA IDRAULICA

STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Ermanno Zatti
via C. Bonardi trav. II n. 3
25049 Iseo (BS)
tel. 3356821280
e-mail: studio@ingegneriazatti.it
PEC: ermanno_zatti@legalmail.it

COMPONENTE GEOLOGICA

dott. Alessandro Ratazzi - geologo

via Castello Presati 15
24129 Bergamo
tel. 348 4077474
e-mail: georatto@libero.it
Ordine dei Geologi
della Lombardia n° 1431

CONVENZIONE URBANISTICA ALLEGATA
AL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO URBANO DENOMINATO
“MIGROSS 1” (AT14 del DdP vigente)
MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____
(____-____-2025), avanti al sottoscritto _____, notaio in
_____,'

si sono costituiti:

- la società **Migross spa.**, P.Iva/Cod. Fisc. 00858310238, con sede a Bussolengo (VR), Via P.Vassanelli, 21/23, qui rappresentata da _____, in qualità di Rappresentante Legale (di seguito Soggetto Attuatore Privato)

da una parte e

- _____ nato a _____ il _____ cod. fisc. _____, residente in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di rappresentante legale del Comune di Toscolano Maderno che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, allo scopo autorizzato con provvedimento n. _____ Prot. del _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»,

dall'altra parte,

PREMESSO

- A. Che il Soggetto Attuatore Privato è proprietario delle aree ubicate in Comune di Toscolano Maderno censite al Catasto Comunale Fabbricati Foglio nr. 30, Mappali 869 sub 25, 869 sub 26, 869 sub 28, 1995 sub 5, 4193 sub 3, 4193 sub 5, 12607 sub 1, 12608 sub 2, 12837 sub 1, 12837 sub 2, 12837 sub 3, 12837 sub 4 ed individuati nel Catasto Terreni, foglio 1, sez. Toscolano, del Comune di Toscolano Maderno, ai mappali 397, 11656, 11657, interessate dal Piano Attuativo di Recupero Urbano denominato “MIGROSS 1”, con destinazione commerciale di

vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari attraverso la concessione di una media struttura di vendita;

- B. Che le seguenti aree del demanio fluviale, prive di valenza idraulica e costituite da vecchie rogge dismesse e smantellate da molti anni, censite al catasto terreni foglio 1, sez. Toscolano, del Comune di Toscolano Maderno mappali nr. 12619 (quota parte) e 12621, risultano ricomprese all'interno del Piano Attuativo di Recupero Urbano;
- C. Che per le aree di cui al precedente comma B il Comune è titolato nella concessione dei diritti d'uso ai privati secondo normativa regionale vigente;
- D. Che i soggetti costituiti dichiarano di essere, ciascuno per i mappali di propria competenza, unici ed esclusivi proprietari o detentori di diritti reali di godimento e di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, garantendo inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del Piano Attuativo di Recupero Urbano;
- E. Che i mappali interessati dal Piano Attuativo di Recupero Urbano sono individuati planimetricamente negli elaborati progettuali allegati alla presente convenzione;
- F. che il Piano Attuativo di Recupero Urbano è stato redatto in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 14, della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 ed approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____
- G. Che su parte dell'area di intervento insistono vincoli di natura paesaggistica storica ed ambientale ai sensi del Dlgs 42/2004 e per tale motivo il Comune ha acquisito in via preliminare dalla competente Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio, il parere favorevole in merito alle previsioni urbanistiche definite dal Piano Attuativo stesso ai sensi dell'art. 16 della L 1150/42 prot. n. 13395 del 25.06.2025;
- H. Che comunque i progetti relativi agli interventi edilizi previsti sulle aree assoggettate a vincolo paesistico ai sensi del Dlgs 42/2004 dovranno ottenere specifica ulteriore autorizzazione paesistica;
- I. Che su parte dell'area interessata il Comune ha rilasciato al Soggetto Attuatore un Permesso di Costruire Convenzionato n. 130/2020 (poi integrato da successive varianti n. 355/2021, 242/2022, 156/2023) finalizzato alla parziale riedificazione

dell'area liberata dalle costruzioni antecedenti, in attesa dell'approvazione definitiva del presente Piano Attuativo MIGROSS 1, e che le previsioni del Permesso di Costruire sono da intendersi integrate dalle disposizioni della presente Convenzione e del Piano Attuativo stesso, ferma restando la necessità di ottenere una successiva variante al PdC in essere per rendere eseguibili le nuove previsioni integrative;

- J. Che è stato siglato in data 27.01.2025 protocollo d'intesa rep. n. 3657/2025 tra il Comune di Toscolano Maderno e la Soc. Migross spa, volto a stabilire le modalità d'intervento.

VISTI

- a) la Deliberazione n _____ del _____, con la quale la Giunta Comunale ha adottato il Piano Attuativo di Recupero Urbano "MIGROSS 1";
- b) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo di Recupero Urbano "MIGROSS 1", nelle forme di legge, in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;
- c) la Deliberazione n _____ del _____, con la quale la Giunta Comunale ha espresso le controdeduzioni alle osservazioni presentate ed ha approvato definitivamente il Piano Attuativo di Recupero Urbano "MIGROSS 1";
- d) l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, la Legge Regionale n.12 del 11 marzo 2005;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore Privato è obbligato per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dai contenuti della relazione tecnica e degli elaborati di progetto approvati e dalle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Attuativo di Recupero Urbano. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti 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. Il Soggetto Attuatore Privato si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni previste dalla presente convenzione.

3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore Privato non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo 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 convenzione.

ART. 2 - PREVISIONI URBANISTICHE ED OBBLIGHI GENERALI

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli derivanti dalla presente, le parti danno atto che sono interessate dal Piano Attuativo di Recupero Urbano le aree compiutamente definite ai punti A e B delle premesse ed individuate negli elaborati progettuali.

Su queste aree il Piano Attuativo di Recupero Urbano definisce le seguenti previsioni urbanistiche ed obblighi generali:

1. Il Comune concede al Soggetto Attuatore Privato:

- a) la possibilità di edificare, a seguito dell'avvenuta demolizione completa degli edifici originariamente insistenti sulle aree, complessivi 5.500 mq. a destinazione commerciale, terziario direzionale di ristorazione per somministrazione di alimenti e bevande;
- b) la possibilità di asservire nel sottosuolo dell'area parcheggi all'uso pubblico, e utilizzare parcheggi privati pertinenziali all'intervento ed altri parcheggi privati al servizio di realtà ricettive site nell'intorno dell'area di intervento;
- c) di stabilire che le nuove strutture edilizie edificate sul sedime demaniale delle rogge dismesse e da tempo prive di valenza idraulica, ricomprese all'interno del perimetro del Piano Attuativo di Recupero Urbano siano soggette ad un canone d'occupazione stabilito in €1.159,80/anno, ai sensi

dell'allegato F della Deliberazione n. XII/3668 del 16.12.2024 aggiornata annualmente. È in ogni caso esclusa da ogni forma di compensazione l'utilizzazione della superficie demaniale per la realizzazione di aree a parcheggio, viabilità e verde anche private assoggettate all'uso pubblico dalla presente convenzione;

- d) di esercitare in generale tutta l'attività edilizia ammessa nelle aree del Piano Attuativo di Recupero Urbano "MIGROSS 1" così come regolata dalle norme tecniche di attuazione (elab. B11), dalla tavola delle regole (elab. B4) e da tutti gli elaborati aventi carattere prescrittivo costituenti il Piano Attuativo di Recupero Urbano;
- e) continuare ad esercitare la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non su una superficie di vendita massima pari a 1.500 mq. (media struttura di vendita);

2. Il Soggetto Attuatore Privato, al fine di assicurare il rispetto dell'obbligo di cessione degli standard definiti dal Piano, si impegna a:

- a) Confermare la cessione già avvenuta con PdC 156/2023 delle aree a parcheggio identificate con la sigla P0/1, poste al livello "0" del progetto così come definite dalla tavola delle cessioni (elab. B5) in tinta ocre per complessivi 2.548,44 mq;
- b) Monetizzare, al valore unitario di € 150/mq le aree demaniali destinate a parcheggio, erroneamente considerate in cessione al Comune con la convenzione del PDC 156/2023 identificate con la sigla P0/2 poste al livello "0" del progetto così come definite dalla tavola delle cessioni (elab. B5) in tinta ciano per complessivi 338,11 mq; valore monetizzazione €50.716,50;
- c) Monetizzare, prevedendone il riacquisto, le aree per la sosta già cedute con PdC 156/2023 ed identificate con la sigla P-1.1, poste al livello "-1" del progetto così come definite dalla tavola delle cessioni (elab. B5) in tinta giallo per complessivi 1.739,15 mq, corrispondenti a 47 posti auto al valore di 16.000,00 € a posto auto; valore monetizzazione €752.000,00;
- d) Monetizzare le aree destinate alla sosta veicolare identificate con la sigla P-1.2 poste al livello "-1" del progetto così come definite dalla tavola delle cessioni (elab. B5) in tinta rosa per complessivi 3.530,83 mq, che avrebbero

dovuto essere cedute al comune a titolo di standard urbanistico, al valore unitario di € 150/mq; valore monetizzazione €529.624,50;

- e) Garantire un servizio di qualità al contesto territoriale dell'intervento, consentendo l'accesso ai parcheggi del livello -1 (di cui alle precedenti lettere c) e d) ad un pubblico indistinto previa regolamentazione, che potrà prevedere anche l'applicazione di una tariffa e delle modalità di accesso definita dal Soggetto Attuatore Privato. In ogni caso il parcheggio dovrà restare aperto e disponibile tutto l'anno indipendentemente dagli orari di apertura della struttura commerciale e/o delle attività in essa esercitate, dalle ore 7.00 alle ore 24.00, ed anche oltre tale orario in occasione di eventi e manifestazioni pubbliche su richiesta dell'Amministrazione Comunale.
- f) Cedere al Comune le aree verdi identificate con la sigla V1 e V2 poste al livello "0" così come definite dalla tavola delle cessioni (elab. B5) in tinta verde per complessivi 304,00 mq.

3. Il Soggetto Attuatore Privato, al fine di assicurare la più ampia fruizione delle aree del comparto nonché un'elevata accessibilità, si impegna a:

- a) Completare la cessione delle aree destinate a viabilità carrabile e pedonale identificate con le sigle S1, S2, M1, M2 poste al livello "0" del progetto, così come definite dalla tavola delle cessioni (elab. B5) in tinta blu scuro per complessivi 492,22 mq.

4. Il Soggetto Attuatore Privato, con finalità di compensazione urbanistica e sociale al territorio per le nuove previsioni urbanistico edilizie e funzionali definite dal Piano Attuativo di recupero Urbano, si impegna a:

- a) Realizzare opere di riqualificazione viaria su un tratto di via Religione e innesto sulla Strada statale 45 bis come da progetto preliminare di fattibilità che si allega alla presente convenzione per un importo stimato in € 200.816,23, da quantificare in fase di presentazione del progetto esecutivo, questo e le opere a cura e spese del soggetto attuatore;
- b) Le opere di cui al comma a) del presente articolo, dovranno essere ultimate entro un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione.

5. Il Soggetto Attuatore Privato, con finalità di compensazione urbanistica, si impegna altresì a:

- a) Realizzare a propria cura e spese un intervento di consolidamento statico/strutturale e di risanamento conservativo della storica Cartierina situata in prossimità del Piano Attuativo di Recupero Urbano all'interno del Centro Storico. L'intervento sarà effettuato in concomitanza con l'esecuzione del Piano Attuativo denominato "MIGROSS 2" per la realizzazione della grande struttura di vendita con le modalità previste nel protocollo d'intesa e secondo le disposizioni impartite dalla competente Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio. Il consolidamento strutturale è propedeutico al successivo recupero alla destinazione residenziale dell'edificio per la parte di proprietà del Soggetto Attuatore. La prima fase dell'intervento convenzionata dal presente atto riguarda la redazione di indagini preliminari relative agli aspetti geometrici, strutturali e materici del fabbricato.

ART. 3 - FABBISOGNO DI AREE A STANDARD

1. Il presente Piano Attuativo di Recupero Urbano interviene su un'area ove è in atto una ricostruzione a seguito di demolizione di un precedente edificio realizzato in forza di una pianificazione attuativa. Pertanto, la dotazione di standard urbanistici deve essere determinata in misura proporzionale all'incremento del peso insediativo generato. Il Piano Attuativo riorganizza completamente le aree in oggetto e per questo ridetermina ex novo la dotazione complessiva di standard da garantire a cui deve essere sottratta la quota già monetizzata in sede di primo convenzionamento.
2. La nuova dotazione urbanistica di standard da garantire con il presente intervento, secondo le disposizioni dettate dal PGT vigente ammonta a complessivi 11.000 mq (pari al 200% della slp realizzabile di 5.500 mq);
3. La superficie di aree a standard garantita dal Piano Attuativo di Recupero Urbano tramite cessioni, monetizzazioni e diritti di accesso tramite regolamento d'uso è riportata sulla tavola delle cessioni (elab. B5) ed assomma a 11.045,53 mq. pertanto, superiore agli standard dovuti.

4. Le monetizzazioni riguardano:
 - a) la quota di 2.585,00 mq monetizzata con la convenzione originaria del 2004
 - b) la quota di 338,11 mq di parcheggio pubblico individuato e realizzato su aree demaniali erroneamente considerate in cessione con la precedente convenzione allegata al PdC 156/2023;
 - c) la quota di 1.739,15 mq (corrispondenti a 47 posti auto) che viene riacquistata dal Soggetto attuatore al valore di 16.000,00 euro a posto auto, area che in ogni caso viene resa accessibile ad un pubblico indistinto previo regolamento d'uso come da art. 2 comma e);
 - d) la quota di 3.530,00 mq. di parcheggio pubblico al piano -1 anche questa resa accessibile ad un pubblico indistinto tramite regolamento d'uso come da art. 2 comma e);

ART. 4 – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO PREVISTE

1. Le opere pubbliche e/o di interesse pubblico previste dal Piano Attuativo di Recupero Urbano si distinguono in:
 - a) urbanizzazioni (parcheggi, verde, viabilità, reti e sottoservizi)
 - b) riqualificazione di via Religione
 - c) sistemazione dell'incrocio tra via Religione e la strada statale 45 bis
 - d) indagini preliminari relative al progetto di risanamento conservativo del fabbricato storico denominato "cartierina".
2. Molte di queste opere sono già state eseguite, completamente o parzialmente a seguito di convenzionamento connesso al PdC 156/2023.
3. Il completamento di queste opere e la realizzazione di quelle aggiuntive previste è normato dalla presente convenzione nonché dalla documentazione prescrittiva del Piano Attuativo.
4. Le opere di urbanizzazione, in fase di completamento a seguito di atti abilitativi in essere, saranno cedute al Comune prima della presentazione della SCIA di agibilità;
5. La realizzazione delle opere in via Religione sarà subordinata all'approvazione di un progetto redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, e sotto direzione lavori assunta dallo stesso Comune;

6. La realizzazione delle opere relativa all'incrocio con la strada statale 45 bis sarà subordinata all'approvazione di un progetto redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, e sotto direzione lavori assunta dallo stesso Comune;
7. Ai fini della verifica di sostenibilità del quadro economico complessivo dell'intervento, il Comune riconoscerà al Soggetto Attuatore Privato, quale valore effettivo delle opere eseguite, quello derivante dai computi metrici estimativi redatti unitamente ai progetti validati e/o approvati dal Comune, utilizzando il Bollettino dei prezzi Informativi delle Opere Edili Camera di Commercio di Brescia Unico in vigore al momento dell'approvazione dei progetti. L'iva sui lavori e sulle spese tecniche resterà a carico del Soggetto Attuatore Privato e non verrà considerata ai fini della verifica del quadro economico complessivo.
8. La realizzazione, a cura del Soggetto Attuatore Privato, delle opere di interesse pubblico non sarà soggetta alla disciplina del codice dei Contratti Dlgs 50/2016 e s.m.i in tema di affidamento dei lavori in quanto trattasi di opere di urbanizzazione primaria afferenti all'intervento.
9. Qualora in sede di esecuzione si rendessero necessarie modifiche ai progetti, su richiesta dell'Amministrazione Comunale o proposte dal Soggetto Attuatore Privato, per migliorie e comportanti un maggior onere economico, tali modifiche potranno essere eseguite solo dopo una perizia di variante della DL, e previa approvazione della stessa da parte della Giunta Comunale che definirà anche le modalità di accollo del relativo costo. Il corrispettivo economico delle opere da eseguirsi in variante sarà determinato sulla base dell'effettivo costo di variante dell'appalto.

ART. 5 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI - CRONOPROGRAMMA

1. Alla sottoscrizione della presente convenzione il Soggetto Attuatore Privato versa la somma pattuita per le monetizzazioni, pari ad € 1.332.341.
2. La cessione all'uso pubblico delle aree e delle opere previste dalla presente convenzione sarà contestuale alla loro effettiva fruibilità a seguito dall'avvenuto collaudo amministrativo a cura di tecnico abilitato individuato dall'Amministrazione Comunale, ed a spese del soggetto attuatore.

3. Il Soggetto Attuatore Privato si impegna a presentare le indagini preliminari relative al progetto di risanamento conservativo del fabbricato denominato “cartierina” contestualmente alla data di approvazione definitiva del presente Piano Attuativo.
4. L’apertura della struttura commerciale sarà subordinata al collaudo amministrativo delle opere pubbliche nonché alla loro cessione/asservimento al Comune.
5. Le opere relative alle aree di sosta dei piani -1 e -2 dovranno essere ultimate prima di ottenere l’agibilità della parte privata della costruzione.
6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli interventi ammessi nella presente convenzione devono essere ultimati entro 10 anni dall’approvazione definitiva del Piano Attuativo di Recupero Urbano “MIGROSS 1” da parte del Comune. Oltre tale termine, sarà comunque possibile ottenere il permesso di costruire per completare la parte privata eventualmente non ultimata a condizione che non siano intervenute modifiche nelle previsioni urbanistiche dell’ambito che ne impediscano il completamento, ed a seguito della nuova corresponsione del contributo di costruzione eventualmente dovuto per legge e con le tariffe vigenti al momento del rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

ART. 6 – VALUTAZIONE DEI BILANCI ECONOMICI DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO URBANO – SCOMPUTI E COMPENSAZIONI

1. Il Piano Attuativo di Recupero Urbano prevede la realizzazione, da parte del Soggetto Attuatore Privato, di opere di rilevante interesse pubblico a compensazione della possibilità di attuare l’ampliamento della struttura commerciale esistente.
2. Il bilancio economico dell’intero Piano Attuativo di Recupero Urbano è pertanto così determinato:

Monetizzazione aree a standard

- monetizzazione delle aree demaniali destinate a parcheggio, erroneamente considerate in cessione al Comune con la convenzione del PDC 156/2023 al valore unitario di € 150/mq per complessivi €50.716,50

- Monetizzazione, eliminando il vincolo di asservimento all'uso pubblico, delle aree per la sosta già asservite con PdC 156/2023 corrispondenti a 47 posti auto al valore di 16.000,00 € a posto auto per complessivi €752.000,00;
- Monetizzazione delle aree destinate alla sosta veicolare che avrebbero dovuto essere cedute al comune a titolo di standard urbanistico, al valore unitario di € 150/mq per complessivi €529.624,50;

Importo complessivo monetizzazioni definite dal presente Piano € 1.332.341,00.

Realizzazione opere di urbanizzazione

- riqualificazione viaria su un tratto di via Religione e intervento infrastrutturale di miglioramento dell'innesto di via Religione sulla SS 45bis per importo complessivo pari a € 200.816,23 (vedi art. 2.4 lettera a);
- aree verdi, a parcheggio, viarie, reti e sottoservizi pubbliche interni al Piano Attuativo per un importo complessivo pari a € 586.647,64 €
- Importo complessivo opere di urbanizzazione definite dal presente Piano: € 787.463,87

3. Le parti riconoscono il rilevante interesse economico alla sottoscrizione della presente convenzione.
4. Il Soggetto Attuatore avrà facoltà di scomputare dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti l'importo delle opere di urbanizzazione sopra descritto. Il conteggio dovrà essere fatto a consuntivo e determinato calcolando l'importo sia degli oneri da versare sia delle opere a scomputo partendo dalla convenzione allegata al PdC 156/2023 ed atti ad esso collegati e connessi, definendo eventuali conguagli.
5. Resta altresì da corrispondere al Comune l'importo integrale del contributo commisurato al costo di costruzione, anche in questo caso determinato a partire da quanto definito della convenzione allegata al PdC 156/2023 ed atti ad esso collegati e connessi.

ART. 7 - VARIANTI

1. La progettazione degli interventi privati dovrà attenersi al rispetto di quanto indicato negli elaborati prescrittivi del Piano Attuativo di Recupero Urbano.

2. Eventuali modifiche degli elementi prescrittivi potranno essere autorizzate unicamente attraverso il ricorso alla procedura di variante allo strumento attuativo.
3. Le varianti che non determineranno modifiche in aumento del carico urbanistico non costituiranno contestuale variante al PGT e potranno essere assentite attraverso la procedura di cui all'art. 14 della L.R.12/2005.

ART. 8 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI DELL'ATTUATORE PRIVATO

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione definitiva, il Soggetto Attuatore Privato presta le seguenti adeguate garanzie finanziarie, attraverso polizze fideiussorie rilasciate da primari Istituti bancari o assicurativi:
 - Polizza fideiussoria di € 787.463,87 rilasciata dal/dalla _____ con scadenza incondizionata fino a svincolo della stessa con atto dirigenziale, emessa a garanzia degli impegni di esecuzione delle opere di interesse pubblico di cui al precedente art. 4 comma 1 lett. a), b) c).
2. Le garanzie relative alle opere da realizzare potranno essere svincolate solo previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo delle opere stesse e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.
3. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. In ogni caso i soggetti privati sono obbligati in solido tra loro e con i loro fideiussori. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
4. Le garanzie sono altresì prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

5. Le garanzie fideiussorie già in essere a seguito dei precedenti accordi convenzionali potranno essere estinte e/o integrate da quella prevista dal precedente Piano Attuativo.

ART. 9 - COLLAUDI

1. Ultimate le opere di cui al comma 1 dell'art. 4, il Soggetto Attuatore Privato ne dà comunicazione al Comune per l'esecuzione dei relativi collaudi tecnico-amministrativi che assumeranno efficacia solamente a seguito di formale approvazione del certificato di collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale. Il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, saranno nominati dal Comune con spese a carico del privato. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei 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 che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
2. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida al Soggetto Attuatore Privato, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Soggetto Attuatore Privato; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
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 del Soggetto Attuatore Privato ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ad ogni collaudo parziale corrisponderà la riduzione della garanzia di cui all'articolo 8 della presente Convenzione, determinata con provvedimento del Responsabile del procedimento.

ART. 10- MANUTENZIONE DELLE OPERE – ACCORDI DI GESTIONE

1. Il soggetto attuatore si impegna a mantenere in perfetta efficienza le opere di urbanizzazione interne al perimetro del Piano Attuativo quali aree a parcheggio, viabilità verdi e relativi sottoservizi.

ART. 11- ALTRE PATTUZIONI

1. Come previsto dal PGT vigente e dal protocollo d'intesa sottoscritto sarà possibile per il Soggetto Attuatore Privato richiedere l'apertura di una grande struttura di vendita, limitata a complessivi 2.500 mq. di superficie di vendita ed autorizzabile solo attraverso l'approvazione di un secondo Piano Attuativo (MIGROSS 2);
2. Sarà compito del secondo Piano Attuativo determinare le compensazioni economiche derivanti dall'autorizzazione alla GSV secondo le disposizioni regionali vigenti.
3. A seguito di richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale, il Soggetto Attuatore corrisponderà, all'atto della sottoscrizione della convenzione allegata al Piano MIGROSS 2, l'importo di € 200.000,00 quale contributo di liberalità aggiuntivo per la sostenibilità dell'intervento ed il potenziamento dei servizi pubblici di competenza dell'Ente comunale.

ART. 12 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO URBANO

Il progetto di Piano Attuativo di Recupero Urbano "MIGROSS1" conforme al PGT, costituito dai seguenti elaborati:

A-INQUADRAMENTO GENERALE

- A1 Relazione illustrativa
- A2 Inquadramento territoriale: vincoli - paesaggio - REC - componente geologica - piano particellare
- A3 Estratti PGT vigente

B-PIANO ATTUATIVO

- B1 Relazione paesaggistica
- B2 Rilievo aree di intervento- foto documentazione
- B3 Proposta planimetrica
- B4 Tavola delle regole
- B5 Tavola delle cessioni
- B6 Tavola delle opere di interesse pubblico a carico dell'operatore economico
- B7 Verifica sostenibilità dell'offerta di sosta veicolare
- B8 Sistema del verde urbano e delle mitigazioni ambientali
- B9 Schema reti tecnologiche
- B10/1 Schema progetto architettonico - piante
- B10/2 Schema progetto architettonico - prospetti e sezioni
- B10/3 Schema progetto architettonico - rendering e foto inserimenti
- B11 Norme tecniche di attuazione del piano attuativo
- B12 Schema di convenzione urbanistica

C - STUDI DI SETTORE

- C1 Studio preliminare di impatto sui traffici e sulla domanda di sosta veicolare
- C2a Verifica di compatibilità idraulica
- C2b Relazione di invarianza idraulica
- C3 Relazione geologica - relazione geotecnica
- C4 Valutazione di impatto acustico
- C5 Intervento di consolidamento statico / strutturale e di risanamento conservativo del fabbricato denominato "cartierina": rilievo geometrico - tavola dei degradi - tavola degli interventi - relazione strutturale

è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il Soggetto Attuatore Privato in pieno accordo, stabiliscono che i documenti depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 13 - SPESE

Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di

frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore Privato.

ART. 14 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Il Soggetto Attuatore Privato rinuncia ad ogni diritto d'iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore Privato autorizza il Dirigente dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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 dello strumento urbanistico vigente alla data dell'approvazione del presente Piano Attuativo.

ART. 15 - CONTROVERSIE

Foro competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia – sezione di Brescia.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

COMUNE _____

Il Soggetto Attuatore Privato

Migross s.p.a. _____