

**ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO
DELLA CONVENZIONE URBANISTICA -
"PIANO DI RECUPERO IN VIA CARDUCCI n.10" –
n.2286 del Repertorio dei Contratti**

Con la presente scrittura privata autenticata,

l'ente **Comune di Villanuova sul Clisi** (di seguito per brevità **Comune**), con sede in Piazza Roma 1 – 25089 Villanuova sul Clisi (Brescia), P.IVA 00581990983 / CODICE FISCALE 00847500170, qui rappresentato dal Responsabile dell'Area Tecnica, xxx, C.F. **xxx**, domiciliato per carica presso la sede municipale, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente;

la società **Mael Spa** (di seguito **Mael Spa**) con sede legale in xxxx (xx), P.IVA xxx / CODICE FISCALE xxxx, qui rappresentata dal Sig. **xxx**, nato a **xxx**, il **xxx**, C.F. **xxx**, in qualità di rappresentante dell'impresa, in forza di **Legale Rappresentante**, che interviene in qualità di proprietaria della porzione immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati di cui al foglio 11, mappale 5189, Categoria F/1, sita in Villanuova sul Clisi (BS), via Giosuè Carducci 10, derivante dalla variazione catastale del 25/07/2017 pratica n.BS0155030 in atti dal 26/07/2017, per demolizione totale, fusione, variazione della destinazione d'uso da C/2 e C/4 a F/1 (n. 46477.1/2017), con la quale sono stati fusi gli ex mappali 835, 1628, 1192 e 232 (oggetto di Convenzione).

Visto:

- La Convenzione Urbanistica – *Piano di Recupero in via Carducci 10*, n.2286 del repertorio dei contratti (di seguito Convenzione), registrata a Salò il 03/10/2008 con n.255, serie 1 e suoi allegati;
- Il Patto Unilaterale d'Obbligo per l'esecuzione di opere di urbanizzazione, approvato dal Consiglio Comunale il 09/02/2017
- l'Articolo 11 della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, che disciplina gli accordi integrativi o sostitutivi di provvedimento;
- La domanda di Permesso di Costruire pratica n. **20082025-1525**, prot.**0196163 del 22-08-2025**;

- Il parere di Compatibilità e Congruità Paesaggistica rilasciato dalla Commissione del Paesaggio il 07-10-2025;
- le norme del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Villanuova sul Clisi;
- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- l'articolo 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

Dato atto che:

- nell'ultimo paragrafo del preambolo della Convenzione è espresso: "Per i Signori xxxxx si precisa quanto segue: tutte le spese relative a quanto contenuto nella presente convenzione, in particolare per quanto concerne la monetizzazione delle aree a standard, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la corresponsione degli oneri concessori relativamente ai fabbricati di competenza Mael verranno sostenute dalla stessa Mael."
- al secondo punto delle premesse della Convenzione viene indicato il "Volume Attuale" considerato corrispondente a **3.100,76 mc** (comprensivo di immobili al tempo sia esistenti che già demoliti, aventi carattere residenziale, di servizio e artigianale), derivante da una rettifica della volumetria disponibile, a seguito di indagini storiche e cartografiche, avvenuta in virtù della variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.2, comma 2, lettere c) ed f) della legge regionale n.23 del 23 giugno 1997,
- come previsto dall' *"art.4 Monetizzazione aree standard"*, della **Convenzione Urbanistica**, l'ammontare totale riguardante la monetizzazione degli standard non reperiti pari a 79,65 mq, per un equivalente di **9.558,00 €, (novemilacinquecentocinquantotto/00)** è già stato versato dai richiedenti alla Tesoreria Comunale.

Premesso che:

- la Convenzione prevede una volumetria massima assentibile pari a quella esistente all'epoca della sottoscrizione della stessa (3.100,76 mc) ed espressa nell'allegato "Tav.3-IPOTESI di INTERVENTO". Del totale, il volume associato alla sola porzione immobiliare di proprietà di **Mael Spa** è pari a **2.934,07 mc;**

- **Mael Spa** ha inoltrato domanda di Permesso di Costruire, pratica n. **20082025-1525**, prot.**0196163** del **22-08-2025**, avente a oggetto un progetto architettonico che presenta alcune modifiche, alla tipologia edilizia e alle finiture, rispetto a quello allegato alla **Convenzione Urbanistica**, senza comportare variazioni ai parametri urbanistici definiti e assentiti dalla Convenzione;
- il progetto presentato con il Permesso di Costruire in Variante al P.R., sopracitato, prevede un volume di **2.607,26 mc**, superiore rispetto al progetto oggetto di **Convenzione**, ma nel rispetto dei limiti massimi concessi dalla stessa;
- il progetto architettonico incide solo ed esclusivamente sui mappali di proprietà di **Mael Spa**;
- **Mael Spa** in data 21/07/2026 con prot. _____ ha depositato richiesta di modifica della Convenzione Urbanistica del Piano di Recupero in via Carducci n. 10 approvata dal Consiglio Comunale in data 11.07.2008 e il Patto Unilaterale d'Obbligo per l'esecuzione di opere di urbanizzazione, approvato dal Consiglio Comunale il 09/02/2017;
- il nome esatto di vicolo del Torcolo è via del Torcol (come da epigrafe in marmo presente in loco), da qui in poi ci si riferirà alla via urbana con **"via del Torcol"**;
- gli articoli della Convenzione non espressamente modificati o abrogati dal presente atto, restano invariati e pienamente efficaci. In caso di contrasto, prevalgono le disposizioni del presente atto integrativo e modificativo.

Convengono e stipulano quanto segue:

MODIFICA ART.3 - Dati stereometrici dell'intervento

In relazione a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT i dati relativi all'intervento oggetto di nuovo progetto architettonico sono i seguenti:

- volume esistente oggetto del Piano di Recupero: **3.100,76 mc**;
- volume esistente oggetto del Piano di Recupero (proprietà Mael Spa): **2.934,07 mc**;
- volume totale di progetto (residenziale): **2.607,26 mc**.

MODIFICA ART.4 - Monetizzazione delle aree standard

Ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, numero 12 e s.m.i. e visto l'articolo 3 della presente Convenzione, le aree standard di competenza del comparto sono in parte realizzate e in parte monetizzate. Le aree sono monetizzate al prezzo unitario di 120,00 €/mq.; considerato che il progetto allegato alla presente convenzione non prevede più unità commerciali ma solo unità residenziali, vengono ricalcolate le aree standard come previsto oggi dal PGT vigente.

Importo totale della monetizzazione:

□ il volume previsto nel Piano di Recupero=v 2.607,26 mc avente destinazione d'uso esclusivamente residenziale;

totale area a standard: $(\text{volume}/100 \times 30.0) = (2.607,26/100 \times 30.0) = 782,18$ mq;

Aree a standard previste nel Piano di Recupero in variante: 544,70 mq, Comprensive di

- parcheggio di via Carducci = 102,00 mq,
- parcheggio di Piazza Marconi = 314,00 mq
- prolungamento di Via del Torcol = 128,70 mq; residuo da monetizzare = (tot. aree standard – aree reperite – aree già monetizzate) = $(782,18 - 544,70 - 79,65) = 157,83$ mq;

totale monetizzazioni $(157,83\text{mq} \times 120,00\text{€/mq}) =$

18.939,60 € (diciottomilanovecentotrentanove/60).

L'importo di **18.939,60 €** è versato contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

MODIFICA PARZIALE ART.6 - Opere di urbanizzazione

A. Prolungamento di via del Torcol con integrazione della pavimentazione in porfido da assoggettare ad uso pubblico limitato

La realizzazione consiste nel prolungamento di via del Torcol in modo da collegarlo con via Carducci, con formazione del piano di posa e successiva caldana in calcestruzzo per la posa della nuova pavimentazione in porfido da realizzarsi come l'esistente. Per questioni di sicurezza, lungo il prolungamento è prevista l'installazione di due cancelli in ferro per garantire la chiusura del tratto ciclopedonale nelle sole ore notturne. È garantito l'uso nella fascia oraria compresa tra le ore 7:00 e le ore 22:00.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi al prolungamento ciclopedonale assoggettato a uso pubblico limitato restano a carico del Soggetto Attuatore, **Mael Spa**.

B. Completamento della nuova linea Illuminazione Pubblica.

È prevista la collocazione di cinque punti luce a LED lungo il prolungamento di via del Torcol, di cui tre su palo e due a soffitto, a servizio del tratto coperto dal nuovo edificio residenziale. Sono inoltre previsti quattro lampioni a LED, con unico corpo illuminante, nell'area di parcheggio di Piazza Marconi insistente sulla proprietà di **Mael Spa**, e due lampioni a LED, con unico corpo illuminante, nella nuova area di parcheggio su via Giosuè Carducci.

È altresì prevista l'esecuzione di relativo tratto di tubazione interrata per i collegamenti dei nuovi punti luce alla linea esistente della illuminazione pubblica a completamento della linea già prevista nel Piano di Recupero "Leon Srl". L'impianto dovrà essere conforme alle normative vigenti in tema di inquinamento luminoso e dovrà essere dotato di allacciamento autonomo alla rete elettrica.

C. Formazione dei parcheggi da assoggettare ad uso pubblico

Formazione del piano di posa e successiva caldana in calcestruzzo per la posa della nuova pavimentazione in porfido nell'area dei parcheggi di via G. Carducci e nei soli stalli dell'area parcheggio di piazza Marconi. Formazione di sottofondo in stabilizzato di cava con successiva pavimentazione in binder e tappetino di usura nelle aree di manovra del nuovo parcheggio di piazza Marconi. Si precisa che tutte le manutenzioni relative a parcheggi assoggettati ad uso pubblico resteranno a carico dei recuperanti (**Mael Spa**).

D. Formazione di un muro lungo via del Torcol

Ricostruzione di un muro, simile a quelli esistenti, rivestito in ciottoli di fiume o pietra locale con rasatura delle fughe, dell'altezza di 2,00 m nel quale sarà realizzato un varco scalinato, dalla larghezza di 2,00 m, per collegare il parcheggio di piazza Marconi con via del Torcol.

E. Raccolta acque piovane e acque bianche via del Torcol

Realizzazione di tubazione in PVC, diametro 300 mm con posa di due caditoie stradali per la raccolta di acque meteoriche in area parcheggi su via Carducci, nonché di due griglie di raccolta e una caditoia stradale lungo il prolungamento di via del Torcol. I pozzetti per la raccolta delle acque piovane saranno collegati al nuovo sistema dei pozzi perdenti dotati di tubazione di troppo pieno.

L'eventuale recapito del troppo pieno sarà individuato in conformità alla relazione di invarianza idraulica e alle prescrizioni del gestore della rete, previo ottenimento dei necessari nulla osta. Sono infine previste due caditoie stradali per la raccolta delle acque meteoriche nell'area di parcheggio di Piazza Marconi.

MODIFICA ART. 7 - Scomputo opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 6 sono realizzate a scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria. Il valore di tali opere, pari a **111.566,54 € (centoundicimilaecinquecentosessantasei/54)**, che risulta dal computo metrico estimativo depositato contestualmente al presente atto, sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria da versare al Comune al momento del ritiro del Permesso di Costruire, nei limiti dell'importo degli oneri effettivamente dovuti.

L'ammontare reale delle opere è superiore all'importo derivante dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria in vigore nel Comune: 2.607,26 mc. di progetto x 2,89 € = **7.534,98 € (settemilaecinquecentotrentaquattro/98)**.

L'eventuale maggior costo delle opere rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti resta integralmente a carico del Soggetto Attuatore, senza diritto a rimborso, compensazione o conguaglio da parte del Comune.

MODIFICA ART. 8 - Garanzia per l'attuazione degli obblighi convenzionali

I soggetti attuatori, visto il disposto dell'art. 28 della L 17 agosto 1942, n. 1150, come novellato dal comma 14, articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, presentano in data odierna fideiussione **assicurativa o bancaria** rilasciata da **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** n. **xxxxxxxxxxxxx**, per un importo di **111.566,54 €**

(centoundicimilaecinquacentosessantasei/54) pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazioni da realizzare.

In caso di mancato adempimento degli obblighi contenuti nella Convenzione originale e nel presente atto, il Soggetto Attuatore (**Mael Spa**), autorizza il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale, a chiunque notificata, e con l'esonero da ogni responsabilità, a qualunque titolo, per i pagamenti ed i prelievi che il Comune andrà eventualmente a fare.

MODIFICA PARZIALE ART. 9 - Approvazione delle opere di urbanizzazione

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a cura e spese di **Mael Spa**, di cui agli articoli 5 e 6 del presente, dovranno essere presentati, prima dell'esecuzione delle opere stesse, gli elaborati tecnici a firma di un professionista abilitato, in conformità a quanto disposto dalla vigente normativa, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali e sovracomunali, alle quali prescrizioni **Mael Spa** dovrà sottostare.

NUOVO ART. 9bis - Semplificazione delle procedure di verifica e collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Le Parti concordano che, in parziale deroga e integrazione di quanto stabilito all'Articolo 9 della Convenzione Urbanistica originale, le modalità di verifica tecnicoamministrativa delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero sono adeguate ai principi di semplificazione e snellimento procedurale dell'azione amministrativa.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'**articolo 116, comma 7, del D.Lgs. 36/2023** e dell'**articolo 28, comma 1, dell'Allegato II.14** del medesimo Codice, stante l'importo complessivo delle opere stimato in misura inferiore alla soglia di 1 milione di euro, il certificato di collaudo tecnico-amministrativo è sostituito dal **Certificato di Regolare Esecuzione (CRE)**.
3. Il Certificato di Regolare Esecuzione è redatto e sottoscritto dal Direttore dei Lavori incaricato dal Soggetto Attuatore e trasmesso all'Amministrazione Comunale contestualmente alla dichiarazione di ultimazione delle opere.

4. L'Amministrazione Comunale, tramite il Responsabile del Procedimento, provvede alla verifica della documentazione e alla presa d'atto del CRE entro il termine perentorio di **30 giorni** dal ricevimento. Decorso tale termine senza che siano state formulate motivate richieste di integrazione o obiezioni tecniche, il CRE si intenderà tacitamente approvato.
5. L'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione costituisce a tutti gli effetti titolo idoneo e definitivo per la presa in carico delle opere da parte del Comune e per il contestuale, integrale svincolo delle garanzie fideiussorie prestate a copertura della loro esecuzione. Restano comunque fermi gli obblighi di legge relativi all'eventuale collaudo statico delle strutture, ove normativamente previsto.

MODIFICA ART. 10 - Normativa Edilizia

Il piano di recupero prevede:

1. la demolizione delle preesistenze (ex Palestra), già eseguita in virtù del Permesso di Costruire in Deroga intestato a **Mael Spa** prot.**0000826** del **01.02.2017**, per la loro sostituzione con nuove strutture;
2. la tipologia edilizia sarà quella contemporanea, purché coerente con il contesto edilizio e paesaggistico esistente, più precisamente:
 - coperture piane delimitate da cornicione con parapetto;
 - gronde nascoste dietro al cornicione con pluviali a vista in lamiera preverniciata;
 - facciate intonacate e tinteggiate con colori delle terre;
 - forometrie di dimensioni medio-ampie, dotate di un sistema oscurante ad avvolgibile in alluminio; Balconi e logge.
3. la definizione, nel progetto esecutivo, degli elementi costruttivi di dettaglio e degli elaborati tecnici relativi alle opere esterne di completamento e di decoro.

In deroga alla soluzione tipologica originariamente prevista e giudicata compatibile e congrua dalla Commissione del Paesaggio in data 7 ottobre 2025, il nuovo intervento potrà adottare soluzioni architettoniche contemporanee purché coerenti con il contesto storico e paesaggistico del Nucleo di Antica Formazione. Sono pertanto ammesse per tanto coperture piane, sistemi di

involucro edilizio ad elevata prestazione energetica, integrazione architettonica di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili, installazione di impianti fotovoltaici integrati nelle coperture e installazione di pompe di calore e impianti tecnologici purché non visibili dagli spazi pubblici o adeguatamente schermati. Restano ferme tutte le prescrizioni contenute nel parere di congruità paesaggistica sopra citata.

MODIFICA ART. 11 - Permessi di Costruire

Il Soggetto Attuatori potrà ottenere il Permesso di Costruire dopo la registrazione del presente atto integrativo e modificativo della Convenzione, previa presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il tutto in conformità alla normativa vigente e alle norme attuative contenute nel presente Piano di Recupero.

SOPPRESSIONE ART. - 13 Disponibilità del sottosuolo

~~Poiché il piano di recupero prevede la realizzazione di autorimesse interrato sottostanti l'area da destinarsi a parcheggi ad uso pubblico, si rende necessario l'utilizzo di una porzione del sottosuolo di proprietà comunale di mq. 147,00 circa, sottostante l'attuale parcheggio comunale di Piazza Marconi.~~

~~Mael Spa corrisponde al Comune l'importo di euro 18.000,00 (diciottomila=) quale corrispettivo della disponibilità del sottosuolo che il comune si impegna ed obbliga a concedere con successivo atto pubblico da formalizzarsi previo frazionamento della porzione immobiliare in oggetto (articolo 955 del Codice Civile).~~

Mael Spa si impegna inoltre:

- ~~• a realizzare una struttura atta a sopportare carichi stradali di prima categoria;~~
- ~~• verificare la presenza di sottoservizi e a sostenere eventuali spese relativamente a spostamenti o modifiche;~~
- ~~• a garantire un minimo di cm. 40 fra l'estradosso del solaio delle autorimesse interrato e la pavimentazione dei nuovi parcheggi su Piazza Marconi;~~
- ~~• a sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità futura per inconvenienti che si potessero presentare a danno della costruzione interrato.~~

L'articolo 13 della Convenzione urbanistica originaria è integralmente soppresso, in quanto il nuovo progetto non prevede più la realizzazione di autorimesse interrato nel sottosuolo comunale posto sotto il parcheggio di Piazza Marconi.

NUOVO ART. 13.bis - Rinuncia all'utilizzo del sottosuolo comunale

A seguito della variante al progetto oggetto di Piano di Recupero, meglio definita con domanda di Permesso di Costruire pratica n. **20082025-1525**, prot.**0196163 del 22-08-2025** e richiamata in premessa, il Soggetto Attuatore dichiara di non necessitare più e, pertanto, di rinunciare definitivamente all'utilizzo del sottosuolo comunale originariamente previsto ed indicato nella tavola grafica allegata alla presente denominata "013_TAVU_Identificazione-area-concessa-art.13".

NUOVO ART. 13.ter - Riconoscimento del credito e compensazione con gli oneri di urbanizzazione

L'Amministrazione Comunale dà atto e riconosce che il Soggetto Attuatore ha regolarmente versato in data 25-09-2008 la somma complessiva di **€ 18.000,00 (diciottomila/00)**, incassata dall'Ente mediante bonifico bancario, a titolo di corrispettivo per la concessione del diritto di utilizzo del sottosuolo di sua proprietà, così come previsto dal previgente e ora abrogato Art.13.

Essendo venuto meno il presupposto causale per la corresponsione di tale somma in virtù della modifica progettuale, l'Amministrazione Comunale riconosce formalmente in capo al Soggetto Attuatore (**Mael Spa**) un credito certo, liquido ed esigibile di pari importo, corrispondente a **€ 18.000,00 (diciottomila/00)**.

Le Parti stabiliscono che il predetto credito sia compensato, fino alla concorrenza di **€ 17.703,30 € (diciassettemilasettecentotre/30)**, con le somme dovute dal Soggetto Attuatore al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dal rilascio del nuovo titolo abilitativo relativo alla domanda di Permesso di Costruire pratica n. **01819430982-20082025-1525**, prot. n. **0196163 del 22/08/2025**.

ART. 15 - Note finali e transitorie

Il progetto relativo al presente atto integrativo e modificativo della convenzione urbanistica, in variante al piano di recupero, è costituito da: computo metrico
estimativo delle opere di urbanizzazione;

□ elaborati grafici:

013_ TAV0_ ESTRATTI

013_ TAV1_PLANIMETRIA-DI-FATTO

013_ TAV11ss_SP_PLANIMETRIA_GENERALE

013_ TAV30i_Urbanizzazioni_standard

013_ TAVU_Identificazione-area-concessa-art.13

Le Parti dichiarano di conoscere e accettare i predetti documenti, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e si intendono qui integralmente richiamati, con rinuncia a ogni contraria eccezione.

Per tutto quanto non espressamente modificato o abrogato dal presente atto restano ferme le disposizioni della Convenzione urbanistica originaria. In caso di contrasto, prevalgono le disposizioni del presente atto.

Le spese di registrazione, trascrizione e ogni altra spesa conseguente al presente atto sono poste a carico del Soggetto Attuatore (**Mael Spa**), salvo quanto inderogabilmente previsto dalla legge.

Il presente atto si compone di n. 12 pagine, oltre agli allegati, e viene letto, approvato e sottoscritto dalle Parti.

Comune di Villanuova sul Clisi

Mael Spa

Repertorio n. XXXXXXXXXXXX.

Autenticazione delle firme a cura del Segretario comunale dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.