

REPUBBLICA ITALIANA
Comune di Nembro – Provincia di Bergamo



OGGETTO: schema di convenzione per l'attuazione del

PIANO DI RECUPERO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DEL CARSO, PIANO DI ATTUAZIONE II/41. IDENTIFICATO NEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT COME SCHEDA DI INVENTARIO N.22 "CARSO INVENTARIO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE"

PARTI CONTRAENTI:

Comune di Nembro con sede a Nembro in via Roma 13 – Arch. Leo Domenico
Eredi del complesso storico del carso – signori Bonini

UFFICIO ROGANTE:

dott.....

CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DEL CARSO, PIANO DI ATTUAZIONE II/41. IDENTIFICATO NEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT COME SCHEDA DI INVENTARIO N.22 "CARSO INVENTARIO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE"

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno..... Del mese di..... dell'anno duemiladiciassette, presso..... sito in....., davanti a me dott., notaio iscritto al Collegio Notarile di Bergamo.

sono presenti:

- Arch. Domenico Leo, nato -arch. Domenico Leo, nato a Bergamo il 10/05/1965, nella sua qualità di responsabile del settore tecnico del Comune di Nembro – p.iva 00221710163- domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale in via Roma n. 13, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, dello Statuto Comunale e autorizzato a quanto sopra in forza del Decreto Sindacale n. 10/2008 e in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A"; parte che nel proseguo **verrà denominata Comune;**
- Eredi Bonini, nelle persone di dott. avv. Luigi Bonini, dott. Ottorino Bonini, dott.ssa Emilia Bonini, dott. Giampaolo Bonini, dott. Gaetano Bonini, in qualità di eredi del complesso edilizio storico "stabile del Carso", sito in Nembro, in via Carso, parte che nel proseguo **verrà denominata Attuatore;**

premesso

- Che gli eredi Bonini, denominati attuatore, sono proprietari, con piena proprietà, in Comune di Nembro (BG) dell'area del complesso storico del Carso, sito in via Carso, nelle seguenti percentuali:
 - BONINI Emilia nata a Bergamo il 23/10/1957 proprietà per 2/12
 - BONINI Gaetano nato a Bergamo il 17/12/1955 proprietà per 2/12
 - BONINI Giampaolo nato a Bergamo il 14/02/1959 proprietà per 2/12
 - BONINI Luigi nato a Bergamo il 21/08/1928 proprietà per 4/12
 - BONINI Ottorino nato a Bergamo il 10/08/1954 proprietà per 2/12

Delle aree censite nel Catasto dei Fabbricati , foglio 19, con i mappali:

- | | | | | |
|----------------------------------|------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| • 22 Sub 1 di via Carso 8 | P. T-1- 2 | VANI 19 | cat. A/4 | classe 1 |
| • 22 Sub 2 di via Carso 8 | P. T-1 | VANI 4 | cat. A/5 | classe 1 |
| • 22 Sub 3 di via Carso 8 | P. T-1 | VANI 4 | cat. A/5 | classe 1 |
| • 22 Sub 4 di via Carso 8 | P. T-1 | VANI 4 | cat. A/5 | classe 1 |

E nel Catasto dei Terreni, foglio 9

• **11034**

cat. T

Confini a sud con mappale 7295 (area della scuola Enea Talpino) e mappale 9123, a nord con la strada comunale, ad est con la strada comunale e ad ovest con il torrente Carso e la strada comunale.

- In data 21 aprile 2004 era stata stipulata la convenzione per la cessione delle aree in località Saletti, destinate ad uso pubblico, a favore del Comune di Nembro, individuate ai mappali n. 365 n.366 n. 9123 n. 11033, tra i signori Arch Domenico Leo , in rappresentanza dell'amministrazione di appartenenza e il signor Ignazio Deleuse Bonomi e la signora Laura Bonomi.
- La stipula prevedeva che le aree fossero cedute senza corrispettivo in denaro, benché non a titolo gratuito, che per contro l'amministrazione comunale si impegnavano a titolo di controprestazione di ogni onere a:
 - Provvedere alla variazione urbanistica assegnando volumetria a due lotti i proprietà dei sigg.ri Bonomi
 - Non richiedere la monetizzazione di eventuali aree a standard dovuti per il piano attuativo II/41, ritenendola compensata con le cessioni di cui sopra.
- In data 14/01/2005, con deliberazione del Consiglio Comunale n.6, è stata approvata la variante n.15 al Piano Regolatore Generale, vigente all'epoca, assegnando la volumetria concordata a due lotti di proprietà dei sigg.ri Bonomi.
- In data 02/12/2010 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40, è stato approvato il Piano di Governo del Territorio, che ha confermato per la zona interessata i contenuti della variante n.15 al precitato Piano Regolatore Generale, e che risultano all'attualità tutt'ora vigenti.
- In data 26/10/2016 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43, è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT2015) ai sensi della L.R.N.12/2005 e s.m.i.
- In data 27/04/2017 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27, è stata adottata la variante al Piano di Governo del Territorio (PGT2015) ai sensi della L.R.N.12/2005 e s.m.i.
- che con deliberazione di Consiglio comunale n. ___ del / / , esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano di recupero;
- che con deliberazione di Consiglio comunale n. ___ del / / , esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato definitivamente il Piano di recupero;
- che gli attuatori hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne gli attuatori.

Articolo 1 – obbligo generale

- 1) Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
- 2) L'Attuatore dichiara e garantisce di avere la piena disponibilità di tutte le aree oggetto d'intervento, nonché la facoltà di realizzare tutte le opere previste dalla presente, senza la necessità di ottenere

ulteriori consensi, fatto salvo le autorizzazioni di legge, precisate nelle norme tecniche di attuazione. A tal fine si assume ogni obbligo sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 2 – pubblicità degli atti

Il Piano di recupero degli immobili indicati in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.G.T. vigente e allegati, nonché in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione secondo gli elaborati tecnici e documenti che vengono richiamati dal presente atto costituenti il Piano di recupero denominato “comparto del Carso” a firma dell’ing. Sebastiano Moioli di Nembro e così composto:

- tav. A01 – progetto di recupero rilievo dello stato di fatto: planimetria generale di rilievo (luglio 2017);
- tav. A02 – progetto di recupero rilievo dello stato di fatto: piante (luglio 2017);
- tav. A03 – progetto di recupero rilievo dello stato di fatto: sezioni interne–sezioni ambientali-immagini (luglio 2017);
- tav. A04 – progetto di recupero rilievo dello stato di fatto: prospetti-rilievo dei valori architettonici (luglio 2017);
- tav. A05 – progetto di recupero rilievo dello stato di fatto: planimetria generale con rilievo emergenze (luglio 2017);
- tav. A06 – piano di recupero - progetto: planimetria generale di progetto (ottobre 2017);
- tav. A07 – piano di recupero – progetto: schema di suddivisione in unità minime di intervento (ottobre 2017);
- tav. A08 – piano di recupero – progetto: piante piano terra - ampliamenti (ottobre 2017);
- tav. A09 – piano di recupero – progetto: pianta piano primo e pianta piano secondo (05/10/2017);
- tav. A10 – piano di recupero - progetto: sezioni A,B,C,D,E (ottobre 2017);
- tav. A11 – piano di recupero - progetto: sezioni F,L,M,N (ottobre 2017);
- tav. A12 – piano di recupero - progetto: sezioni G,H,I (ottobre 2017);
- tav. A13 – piano di recupero - sovrapposizioni: piante e prospetti (ottobre 2017);
- tav. A14 – piano di recupero – opere di urbanizzazione (ottobre 2017);
- tav. A15 – piano di recupero - progetto: dettagli opere di urbanizzazione (marzo 2017);
- tav. A16 – piano di recupero - progetto: planimetria reti tecnologiche (ottobre 2017);
- tav. A17 – piano di recupero – rilievo stato di fatto: pianta piano terra-piano 1 e 2 con par. urb. (ottobre 2017);
- tav. A18 – piano di recupero – pianta piano terra-piano primo e secondo calcolo volume (ottobre 2017);
- estratti: vista aera – PRG – Estratto mappa - aerofotogrammetrico (luglio 2017);
- relazione fotografica (luglio 2017);
- relazione storica (luglio 2017);
- relazione illustrativa (ottobre 2017);
- norme tecniche speciali di attuazione (ottobre 2017);
- parametri edilizi (ottobre 2017);
- calcolo degli oneri (ottobre 2017);
- relazione di sostenibilità ambientale (ottobre 2017)
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (ottobre 2017);

- relazione geologica (ottobre 2017);
- schema di convenzione;
- allegati: atti di proprietà, deleghe, convenzione rep.int.198/2004, PdR22, estratto NTA PdR, estratto P.R. 2001.

Articolo 3 – dati plano-volumetrici

- 1) L'Attuatore e aventi causa, nel rispetto della presente convenzione e degli elaborati tecnici, potranno attuare il piano tenendo conto di quanto segue: il piano si articola in due diversi tipi di intervento;
 - recupero degli edifici storici
 - realizzazione n. 6 nuove costruzioni residenziali o edifici di equivalente volumetria:
 1. **Volumetria (V)**
 - RECUPERO EDIFICIO ESISTENTE:
 - 6.155 mc volume fisico senza deduzione di volumi, ai sensi dell'art 6 delle NTA del PdR vigente, come specificato nella tabella allegata al documento parametri edilizi
 - 5.650 mc con deduzione di volumi, come specificato nella tabella allegata al documento parametri edilizi
 - NUOVI EDIFICI: Volumetria massima (V) 3.000 mc
 2. **Altezza massima (H)**
 - RECUPERO EDIFICIO ESISTENTE: pari a quelle esistenti, deducibili dalle sezioni di rilievo
 - NUOVI EDIFICI: l'altezza non dovrà essere superiore a 8.00 m e l'ultimo piano dovrà presentarsi mansardato
 3. **Superficie coperta**
 - RECUPERO ESISTENTE: pari a quella esistente, con l'eliminazione delle superfici in contrasto con i caratteri ambientali e che costituiscono superfetazioni = 742.6 mq
 - NUOVI EDIFICI: la superficie coperta dovrà rispettare, complessivamente, ovvero estendo il calcolo a tutta l'area del piano, il rapporto permeabilità prescritto dalla normativa vigente e dalla norme tecniche del piano di recupero. La superficie coperta massima complessiva potrà arrivare al 40% dell'intero lotto destinato ai nuovi edifici.
- 2) Per la costruzione dei predetti fabbricati l'Attuatore si impegna a:
 - 1) rispettare tutte le indicazioni che fanno riferimento allo strumento urbanistico generale ed attuativo;
 - 2) realizzare le costruzioni in conformità e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei relativi provvedimenti autorizzativi da ottenere prima di ogni singolo intervento e per le opere di urbanizzazione;
 - 3) realizzare le opere di urbanizzazione, compensandone, secondo norma i costi con gli oneri.

Articolo 4 - obbligazioni

"CARSO INVENTARIO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE"

- 1) L'Attuatore, in relazione al disposto dell'art. 28 V comma della Legge 1150/1942 e successive modifiche, si obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a:
 - a) cedere al Comune, gratuitamente, in totale ed esclusiva proprietà, la superficie complessiva di circa **430 mq** destinata a pista ciclabile e pista pedonale, come oneri di urbanizzazione;
 - b) realizzare tutte le opere di urbanizzazione di propria competenza previste dal Piano di recupero, così come risultanti negli elaborati allegati al piano stesso, il cui costo ammonta presuntivamente ad 45.000 € suddiviso tra opere di urbanizzazione primaria (opere stradali, percorsi pedonali, pubblica illuminazione, sistemazione del sottopasso e di regimazione delle acque) ed opere di urbanizzazione secondaria (pista ciclabile non direttamente funzionale al comparto) come risultante dal documento computo metrico delle opere di urbanizzazione allegata al Piano di recupero; tale importo che non costituisce tetto massimo di spesa sarà aggiornato secondo la stima dei lavori allegata al progetto esecutivo di cui all'art. 6 della presente e per quanto possibile sarà compensato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'attuazione del piano;
 - c) assumersi a carico il contributo di costruzione relativo al contributo commisurato al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione, da versarsi al momento dell'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire, secondo le seguenti modalità:
 - c1) Il contributo sulle opere di urbanizzazione primaria, definito ai sensi art. 38 comma 7 bis L.R. 12/05 smi, dovrà essere versato solo per l'eventuale conguaglio a favore del COMUNE, a condizione che la richiesta del permesso di costruire o atto equipollente per legge, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima, il tutto fatto salvo eventuali modifiche della norma di riferimento alla quale ci si dovrà riferire. Qualora il conguaglio dovesse risultare a favore dell'ATTUATORE nulla sarà dovuto dal Comune;
 - c2) Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno versati secondo le tariffe comunali e modalità vigenti al momento dell'approvazione della presente convenzione ai sensi art 38 comma 7bis della L.R. 12/2005 smi, a condizione che la richiesta del permesso di costruire o atto equipollente per legge, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima, il tutto fatto salvo eventuali modifiche della norma di riferimento alla quale ci si dovrà riferire. Qualora il conguaglio dovesse risultare a favore dell'ATTUATORE nulla sarà dovuto dal Comune;
 - c3) Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà determinato al momento dell'efficacia del titolo edilizio abilitativo (permesso di costruire o titoli equipollenti).
 - d) assumersi a carico gli oneri relativi al contributo sull'incidenza del costo di costruzione, che saranno versati secondo le tariffe comunali e modalità vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o del deposito della denuncia di inizio attività. Il contributo sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere versato solo per l'eventuale conguaglio a favore del Comune, dovuto a maggiore incidenza della tariffa comunale rispetto al costo delle opere effettivamente realizzate. Qualora il conguaglio sia a favore dell'Attuatore nulla sarà dovuto; sarà facoltà dell'amministrazione procedere con opere o con la monetizzazione.
 - e) assumersi a carico le spese inerenti l'incarico che l'Amministrazione Comunale affiderà al tecnico abilitato per il collaudo in corso d'opera e finale delle urbanizzazioni previste dal Piano di recupero;
 - f) realizzare la messa in sicurezza degli edifici esistenti prima dell'inizio delle nuove costruzioni.
 - g) Per le nuove costruzioni, l'ultimo piano dovrà presentarsi mansardato

- h) La realizzazione dei nuovi volumi sarà consentito previo ottenimento dell'autorizzazione con permesso di costruire
 - i) Le nuove costruzioni dovranno mantenere libero il "cono visivo" (come esplicitato nella tavola "A08 *pianta piano terra – ampliamenti*" allegata al piano di recupero)
 - j) L'agibilità delle nuove costruzioni sarà concessa dopo la realizzazione del marciapiede pedonale (area ceduta per viabilità pedonale: mq 70)
- 2) Le aree cedute o asservite ad uso pubblico, per opere di urbanizzazione, ammontano complessivamente a **430 mq** e risultano individuate nell'elaborato planimetrico allegato al presente atto.

Articolo 5 – attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, cessione

Al piano di recupero non compete la monetizzazione di aree a standard, in quanto si considerano già compensate con le cessioni della convenzione di cui sopra. Verranno comunque cedute aree private per la realizzazione di aree pubbliche o di interesse pubblico per attrezzature e servizi pubblici, così quantificate:

Superficie a destinazione pista ciclabile:	mq 360;
Superficie a destinazione viabilità pedonale:	mq 70;
Totale aree cedute ad uso pubblico reperite:	mq 430;

Articolo 6 – opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1) L'Attuatore, in relazione al disposto dell'art. 28 V comma della Legge 1150/1942 e successive modifiche, si obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio del comparto, sinteticamente descritte in seguito, concordate e approvate dal Comune (con un progetto esecutivo da presentarsi successivamente all'approvazione del piano):

- a) **impianto di illuminazione pubblica:** l'impianto sarà eseguito dall'Attuatore in accordo con il Comune e in conformità del vigente Piano Regolatore dell'Illuminazione Pubblica approvato con d.C.C. n° 30/2008, stabilendo fin da ora che le caratteristiche dell'impianto saranno tali da armonizzarlo a quello già esistente nelle aree pubbliche limitrofe e tenendo conto del fatto che il Comune è in procinto di riqualificare l'impianto di illuminazione pubblica mediante installazione dei corpi illuminanti a LED. Il consumo di energia elettrica e la relativa manutenzione saranno a carico del Comune dopo la consegna dell'impianto stesso, previo regolare collaudo e prova di funzionamento. Le spese relative all'allaccio e al collaudo saranno a totale carico dell'Attuatore, altresì la manutenzione fino alla presa in carico; il collaudo è affidato sin da ora al gestore dell'impianto di pubblica illuminazione Comunale. Oltre alla normale tubazione, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 40 L. 166/2002, dovrà essere posizionato lungo tutto il tracciato pedonale e sotto il marciapiede, una linea (cavidotti di adeguata dimensione, conformi alle norme tecniche UNI e CEI pertinenti, per il passaggio di cavi di telecomunicazioni e di altre infrastrutture digitali) a disposizione del Comune composta da tubazione in PVC corrugato serie pesante diametro cm 16 con pozzetti intervallati ogni m 20 (e cambio di direzione) delle dimensioni di cm 30x30 senza fondo e con coperchio.

- b) **raccolta rifiuti:** l'Attuatore dovrà predisporre un punto di deposito dei rifiuti urbani onde, agevolare l'operazione di raccolta da parte degli addetti autorizzati. Detto punto non dovrà occupare aree pubbliche o asservite ad uso pubblico, e dovrà essere nascosto al fine di minimizzare l'impatto ambientale di tale presenza.
- c) **sistemazione argini in prossimità del torrente Carso:** gli argini del torrente saranno sistemate in conformità al progetto esecutivo concordato con l'ufficio tecnico comunale e dovrà prevedere il completo mantenimento delle piante esistenti e delle sculture vegetali.
- d) **fognatura e rete idrica, distribuzione gas metano:** l'Attuatore si impegna alla loro realizzazione secondo le indicazioni e prescrizioni dettate dal gestore del servizio.
- e) **rete energia elettrica, telefonica e telecomunicazioni:** l'Attuatore si impegna alla loro progettazione e realizzazione secondo le indicazioni e prescrizioni dettate dal gestore del servizio.
- f) **opere di pavimentazione, viabilità:** la pista pedonale, la pista ciclabile e i collegamenti saranno completati in armonia con le aree pubbliche limitrofe, e comunque da concordare con l'ufficio tecnico. Tutta la pavimentazione e i pezzi speciali della corte interna e i percorsi di accesso autoveicolare dovranno essere dimensionati e realizzati per resistere ai carichi di prima categoria.
- g) **segnaletica orizzontale e verticale:** la segnaletica dovrà essere redatta in conformità del nuovo codice della strada da definire preventivamente con gli uffici comunali competenti.

Tali opere saranno definite prima della loro progettazione e realizzazione con gli uffici tecnici comunali.

L'elenco di cui sopra, nonché quanto contenuto negli elaborati del Piano di recupero e dei progetti delle opere di urbanizzazione, si intende non esaustivo, con la conseguenza che è comunque a carico dell'Attuatore quanto non previsto ma inerente la corretta realizzazione di tutte le opere allo scopo di renderle fruibili.

Tutte le opere dovranno essere conformi alla normativa vigente, alle prescrizioni dell'ufficio tecnico comunale e degli enti competenti, nonché alle prescrizioni riportate sui provvedimenti edilizi autorizzativi.

Il costo delle citate opere ammonta ad € 45.000 come da computo metrico allegato, suddiviso tra opere di urbanizzazione primaria (€ 16.688,90) e secondaria (€ 28.311,10). Si dà atto che tali importi risultano inferiori alla somma dovuta rispettivamente per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'intervento di recupero e nuova edificazione, e pertanto si ritengono tali opere a scomputo rispettivamente degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 45 L.R. 12/2005 e s.m.i., (fermo restando quanto previsto all'art. 4 lettera b), sino alla concorrenza del valore delle opere medesime.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite per incarico diretto del soggetto attuatore, in virtù della tipologia dei costi delle opere. Fanno eccezione le opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli artt. 32 e 207 e seguenti del DLgs 163/2006 e s.m.i.

Articolo 7 – termini per gli adempimenti

- 1) L'Attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione previste, nonché ad attuare gli impegni di cui all'art. 4 della presente convenzione, entro 3 anni, dalla data della sottoscrizione della presente convenzione.

Potranno essere concesse proroghe semestrali previa revisione degli impegni assunti con la presente.

- 2) Ogni variante al progetto di cui alla presente convenzione dovrà essere preventivamente approvata dalle parti.
- 3) Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità (nemmeno parziale) per i fabbricati che verranno ristrutturati o realizzati all'interno del Piano di recupero, se non quando, l'attuatore o chi per esso, abbia adempiuto agli obblighi inerenti la realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria e al loro collaudo, anche parziale; è inteso che le opere di urbanizzazione saranno realizzate proporzionalmente al completamento dei fabbricati.

Articolo 8 – durata della convenzione

- 1) La durata della presente convenzione, è definita in anni 10 decorrenti dalla data di approvazione definitiva del Piano di recupero e del quale la presente convenzione è parte integrante.
- 2) Qualora alla predetta scadenza, risultasse solo la mancata edificazione di alcune porzioni di fabbricato, a fronte dell'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste e le stesse collaudate, nonché assolti dall'Attuatore tutti gli altri impegni assunti, lo stesso non perderà la potestà edificatoria di tali aree, secondo quanto già previsto dal presente piano di recupero.

Articolo 9 - garanzie

- 1) A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere in oggetto e degli impegni assunti con la presente, si dà atto che l'Attuatore è consapevole che non potrà utilizzare gli immobili che nel frattempo avrà realizzato, se non avrà ottenuto il certificato di collaudo.
- 2) A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere in oggetto e degli impegni assunti con il presente atto di Convenzione, si dà atto che l'ATTUATORE ha già costituito una cauzione mediante polizza fidejussoria n.... Prot. del emessa dalla banca "con sede a, escutibile a prima richiesta e per un importo di Euro 63.000 (sessantatremila,00). Nel caso il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovesse prevedere un incremento dei costi delle opere la fideiussione dovrà essere adeguatamente incrementata. La predetta fidejussione dovrà essere rinnovata automaticamente fino allo svincolo rilasciato dal COMUNE.
- 3) L'importo della cauzione, che in corso d'opera potrà essere ridotto in relazione alle opere realizzate e certificate dal collaudatore, e fatto salvo l'eventuale ricostituzione secondo l'importo originario, è stato calcolato in relazione all'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art.6, maggiorato dell'interesse composto annuo del 2,5% (due e cinque per cento) e comprensivo delle spese di progettazione, di direzione dei lavori, oneri della sicurezza, del collaudo e dell'I.V.A. dovuta per legge.
- 4) Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, l'attuatore autorizza il COMUNE a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il COMUNE andrà a fare, fatte salve naturalmente per il COMUNE DI NEMBRO le altre rivalse di Legge.

- 5) Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al presente articolo, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al COMUNE, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 12 del presente atto di Convenzione, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal COMUNE a qualsiasi titolo in applicazione della Convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Articolo 10 – intervento sostitutivo

- 1) Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dell'attuatore ed a spese dello stesso, rivalendosi nei metodi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando lo stesso non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore in ogni caso a venti giorni.

Articolo 11 - collaudo

- 1) Ultimate le opere di urbanizzazione, l'Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere corredata da:
- a) dichiarazione di conformità delle opere realizzate e rispetto alla normativa vigente e al progetto approvato;
 - b) certificati di conformità o collaudo degli impianti realizzati, corredati dagli allegati previsti dalla normativa di settore;
 - c) elaborati "as built" (su supporto cartaceo e informatico) che rappresentino esattamente quanto realizzato anche con riferimento alla localizzazione delle reti interrate;
 - d) piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

- 2) Entro trenta giorni successivi alla presentazione della comunicazione di ultimazione dei lavori, il tecnico collaudatore, designato dal comune, procederà nel termine di novanta giorni ad esperire gli opportuni accertamenti. Il verbale di collaudo favorevole redatto e trasmesso all'Amministrazione costituirà, decorsi novanta giorni dalla notifica al Comune, atto di accettazione formale delle opere dell'Amministrazione comunale.
- 3) Tutte le opere di urbanizzazione ed i relativi impianti passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Nembro entro tre anni dalla stipula della presente convenzione e previo accertamento sia della loro buona regolare esecuzione mediante collaudo che dell'avvenuta consegna delle certificazioni di conformità degli impianti.
- 4) Con il deposito del verbale di collaudo favorevole viene trasferito, ad eccezione di quanto previsto dagli artt. 4 e 12, a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, onere che sino a che tale passaggio non sia avvenuto, rimarrà a carico dell'Attuatore.

Articolo 12 – opere a verde

- 1) Non sono presenti aree a verde pubblico, ne nella zona della pista ciclabile ne nella zona della pista pedonale.

Articolo 13 - deroghe

- 1) L'Amministrazione si riserva la facoltà di derogare alle norme della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Articolo 14 - spese

- 1) Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, 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 dell'Attuatore, il quale chiede i benefici fiscali previsti per legge 28 giugno 1943 n. 666, modificata dalla Legge 21 luglio 1961 n. 707, dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865, oltre all'applicazione di altri eventi benefici più favorevoli, ivi comprese le aliquote IVA vigenti nel tempo, costituendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, esecuzione ed applicazione delle prescrizioni del PGT ed allegati del Comune di Nembro.

Articolo 15 – trasferimento delle obbligazioni

- 1) Tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione, vengono assunte dall'attuatore, per sé o loro aventi causa a qualsiasi titolo. Essi s'impegnano nel caso di trasferimento anche parziale della proprietà da inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti, idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni ed in quale misura, impegnandosi a consegnare copia di tutti gli atti al Comune di Nembro non appena registrati e trascritti. Resterà tuttavia l'attuatore obbligato in solido con gli acquirenti al rispetto di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

Articolo 16 – obblighi particolari

- 1) L'Attuatore, i suoi successori o aventi causa:
 - a) potrà, a seguito di regolare permesso del COMUNE, cambiare la destinazione d'uso gli immobili, dietro il versamento del contributo di costruzione eventualmente dovuto a conguaglio in relazione alla nuova destinazione anche se effettuata ai sensi dell'art.52 L.R. n.12/2005 e s.m.i.. Eventuali aree a standard urbanistico da individuare per la nuova destinazione potranno, a scelta dell'Amministrazione Comunale, essere monetizzate in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o della presa d'atto del cambiamento di destinazione;
 - b) fermo restando l'osservanza delle disposizioni di legge e la propria esclusiva responsabilità, si impegna, al fine di garantire il minor disagio possibile, ad effettuare tutte le indagini del caso e adottare ogni soluzione tecnica e cautela finalizzate a garantire la

staticità degli immobili, nonché il minor disagio possibile con riferimento a: polveri, rumori, cedimenti strutturali riferiti agli immobili interessati all'attuazione del piano;

- c) si obbliga al tracciamento a proprie spese e cura delle aree esterne, e a parcheggio e quant'altro attiene alle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, attraverso l'apposizione di picchetti inamovibili;
- d) si impegna a realizzare i fabbricati di proprietà privata, secondo le regole specificate nelle norme tecniche di attuazione.
- e) Si impegna a mettere in sicurezza gli edifici esistenti, prima di ottenere l'agibilità delle nuove costruzioni.

Articolo 17 – disciplina e controversie

- 1) Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 2) Qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente Convenzione sarà devoluta al tribunale competente per materia e per territorio.

Articolo 18 - trascrizioni

- 1) L'Attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni altro diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che possa a lui competere in dipendenza della presente convenzione ed al riguardo sollevare il sig. Conservatore dei Registri Immobili da ogni responsabilità.

FIRME:

L'ATTUATORE:

dott. avv. Luigi Bonini.....

dott. Ottorino Bonini.....

dott.ssa Emilia Bonini.....

dott. Giampaolo Bonini.....

dott. Gaetano Bonini.....

IL COMUNE DI NEMBRO: