

# COMUNE DI TORRE DE' ROVERI

## PROVINCIA DI BERGAMO

OGGETTO

### PIANO ATTUATIVO

"Le Dimore nel Vigneto"

Via Casale - Via San Francesco

Ambito a destinazione residenziale - zona B4

ALLEGATO

# G

SCHEMA DELLA  
CONVENZIONE URBANISTICA

DATA: 01/03/2022  
agg. 12/09/2022

VERSIONE: 3.1

PER LA PROPRIETA'



PIRAMIDE CASA s.r.l.

Via Tonale, 19  
24061 Albano S.Alessandro (Bg)

Arch. G.Martinelli

PROGETTISTI

Arch.e' S.r.l.

SEDE LEGALE: Via G. Pascoli, 7 - 24121 BERGAMO  
STUDIO: Via G. Donizetti, 109/111 - 24030 BREMBATE SOPRA (BG)  
tel 035621204 fax 0356220382 email info@arche-srl.com

Arch. PAOLA CORSI - Arch. PASQUALE GANDOLFI

STUDIO ASSOCIATO  
ARCHITETTI MARTINELLI

viale F.lli Kennedy 21-24066 Pedrengo (Bg)  
telefono 0356591925 info@amastudio.it

Arch.GIANFRANCO MARTINELLI - Arch.VALENTINA MARTINELLI  
Collaboratrice: Geom. MARINA ELISABETTA SIGNORI

COMUNE DI TORRE DE ROVERI

Provincia di Bergamo

**Schema della CONVENZIONE URBANISTICA**

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

"Le dimore nel Vigneto"

Via Casale – Via S. Francesco

-----

L'anno duemila \_\_\_\_\_, addì \_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/202\_\_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_

Si sono costituiti i Signori:

Gherardi Giuseppe, nato a Pedrengo (BG) il 3 settembre 1953, codice fiscale GHR GPP 53P03 G412X, imprenditore (carta d'identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di Scanzorosciate (BG) in data \_\_\_\_\_ e valida fino al \_\_\_\_\_), che interviene al presente atto nella sua dichiarata qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, presso la quale per la carica è domiciliato, "PIRAMIDE CASA SRL", con sede in Albano S. Alessandro (BG), via Tonale n. 19, capitale sociale euro 150.000,00 interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale e numero di iscrizione 03391850165, REA n. BG-374485, munito di tutti gli occorrenti poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della detta società in forza della vigente disciplina sociale, come anche risulta da apposita annotazione presso il competente Registro delle Imprese, quest'ultima **titolare della proprietà esclusiva** in forza dell'atto di Vendita del 11/05/2022 Rep. n. 29718 e 24218 raccolta Notaio Marco Tucci di Bergamo, registrato a Bergamo 16/05/2022 al n. 23006 serie 1T, degli immobili situati in Comune amministrativo di Torre Dè Roveri (Provincia di Bergamo, catastalmente così individuati: Catasto Terreni foglio 2 (logico e di mappa), **mappale 88**, bosco ceduo, cl. 2, are 1.10, rd. euro 0,20, ra. euro 0,02;

foglio 1 (foglio 4 di mappa), **mappale 1706**, pascolo, cl. 1, are 0.30, rd. euro 0,04, ra. euro 0,02;

foglio 1 (foglio 4 di mappa), **mappale 1709**, semin arbor, cl. 3, are 0.35, rd. euro 0,11, ra. euro 0,15;

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana di BRUGALI

sezione BR, foglio 2, **mappale 98**, **subalterno 715**, via Casale n. 12, piano T, area urbana (cat. F/1), mq. 532, senza rendita;

sezione BR, foglio 2, **mappale 98**, **subalterno 716**, via Casale n. 12, piano T, area urbana (cat. F/1), mq. 335, senza rendita;

sezione BR, foglio 2, **mappale 98**, **subalterno 717**, via Casale n. 12, piano T, area urbana (cat. F/1), mq. 6.220, senza rendita;

sezione BR, foglio 2, **mappale 98**, **subalterno 718**, via Casale n. 12, piano T, area urbana (cat. F/1), mq. 4.670, senza rendita;

sezione BR, foglio 2, **mappale 98**, **subalterno 719**, via Casale n. 12, piano T, area urbana (cat. F/1), mq. 680, senza rendita;

sezione BR, foglio 2, **mappale 971**, **subalterno 706**, via Casale n. 12, piano T, area urbana (cat. F/1), mq. 10, senza rendita;

sezione BR, foglio 2, **mappale 971**, **subalterno 707**, via Casale n. 12, piano T, area urbana (cat. F/1), mq. 5, senza rendita;

sezione BR, foglio 2, **mappale 971**, **subalterno 708**, via Casale n. 12, piano T, area urbana (cat. F/1), mq. 3.362, senza rendita;

sezione BR, foglio 2, **mappale 971**, **subalterno 709**, via Casale n. 12, piano T, area urbana (cat. F/1), mq. 640, senza rendita.

soggetto giuridico nel seguito del presente atto denominati semplicemente «**ATTUATORE**», da una parte;

e

il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in

qualità di responsabile del \_\_\_\_\_ pro tempore del **COMUNE DI**

**TORRE DE ROVERI**, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107,

commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

#### PREMESSO CHE

a) l'area è già stata oggetto di Pianificazione attuativa regolata dalla Convenzione Urbanistica per l'attuazione del "Quartiere De Roveri", convenzione stipulata in data 13/04/2006 n. 9995 rep. /645 racc. Notaio Fanuzzi di Bergamo, integrata successivamente con atto in data 22 maggio 2007 n. 12082 rep. / 1039 racc. Notaio Fanuzzi dei Bergamo.

Tale convenzione regolava lo sviluppo di una volumetria complessiva di mc 35.800 dei quali 26.445 a destinazione Residenziale e mq 3.115 di S.L.P. a destinazione Commerciale.

Il Piano Attuativo, così come regolato dalla convenzione citata e sua integrazione, non ha avuto alcuna sostanziale attuazione nei termini convenzionali fissati né per l'edificazione prevista né per le opere di urbanizzazione da eseguire a carico del lottizzante fatta eccezione per l'inciso punti 1., 2., 3. di seguito indicato.

Come previsto dalla convenzione stessa l'Amm.ne Comunale:

1. ha incassato interamente la somma di € 400.000,00 prevista per compartecipazione ad interventi pubblici;
2. ha escusso parzialmente la fidejussione prestata a garanzia dell'esecuzione delle opere di Urbanizzazione (per l'importo di € 425.000,00)
3. contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione ha avuto in cessione le aree pubbliche previste per il soddisfacimento delle dotazioni di Piano per un totale di complessivi MQ 10.708.

**La presente convenzione sostituisce** integralmente, per effetto della decadenza della sua efficacia e validità e per effetto dei contenuti della presente convenzione, la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del "Quartiere De Roveri", stipulata in data 13/04/2006 n. 9995 rep. /645 racc. Notaio Fanuzzi di Bergamo come integrata successivamente con atto in data 22 maggio 2007 n. 12082 rep. / 1039 racc. Notaio

Fanuzzi dei Bergamo, autorizzando oltre che la trascrizione della presente convenzione anche all'annotazione a margine delle precedenti ai fini degli adempimenti di rito presso la competente conservatoria.

La presente convenzione regola pertanto le previsioni insediative del nuovo Piano Attuativo "Le dimore nel Vigneto" e l'articolato di seguito esplicitato per la sua attuazione.

- b) il sopraindicato Attuatore 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 precisando che per quanto riguarda le aree a destinazione pubblica cedute al comune di Torre de' Roveri contestualmente alla sottoscrizione della predetta convenzione stipulata in data 13/04/2006 n. 9995 rep. /645 ed identificate catastalmente con i **mappali 98 sub. 702** di 2.080 mq, **98 sub 711** di 1.300 mq e **971 sub. 701** di mq 7.328, per complessivi mq 10.708, per gli scopi e gli obiettivi condivisi col nuovo progetto di pianificazione Attuativa approvato, sono state messe a disposizione dell'Attuatore come indicato dalla delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 26/04/2022 a condizione che siano comunque alla pari compensate con la regolarizzazione in cessione di pari superficie. Regolarizzazione che avviene contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione al titolo II.  
*(ndr il titolo secondo regolerà patrimonialmente il nuovo assetto proprietari tra l'operatore privato e l'Amm.ne e sarà predisposto dal Notaio)*
- c) quindi Il comparto di Piano attuativo comprende anche le aree già cedute all'Amm.ne Comunale (con la precedente convenzione 13/04/2006 non attuata) aree che vengono ora ridistribuite secondo il nuovo progetto da attuare, condiviso con il Comune mantenendone la consistenza delle superfici.
- d) il Piano Attuativo sviluppa complessivamente una ST (Superficie Territoriale), di mq 27.216 (Perimetro del PA), area che nel vigente Piano di Governo del Territorio, vigente, è classificata tra le aree del TUC (tessuto Urbano Consolidato) quale ZONA B4 – Ambiti a Destinazione Residenziale già assoggettati a Pianificazione Attuativa. Con interventi regolati dall'Art. 15 delle NTA del Piano delle Regole che prevede la conferma le previsioni insediative e funzionali contenute nei rispettivi Piani.

e) con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 26/04/2022 è stato anche approvata Modifica al Piano dei Servizi finalizzata ad allineare le previsioni di sviluppo della parte pubblica compresa nel perimetro di Piano alle effettive nuove ipotesi di sviluppo.

f) Il Piano Attuativo predisposto dall'Attuatore è composto dalle seguenti tavole ed elaborati tecnici e Documenti:

- TAVOLA 01 INQUADRAMENTO PLANIMETRICO  
Stralcio vigente PGT, stralcio atti catastali (mappa ed e. Planimetrico)
- TAVOLA 02 RILIEVO STATO DI FATTO AGGIORNATO CON IMPRONTA PROGETTO
- TAVOLA 03 IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO E SISTEMAZIONE DELLE AREE
- TAVOLA 04 STANDARDS URBANISTICI ED AREE PUBBLICHE DEL PIANO ATTUATIVO  
VERIFICA DELLE DOTAZIONI
- TAVOLA 05 VERIFICA DOTAZIONE AREE DRENANTI
- TAVOLA 06 URBANIZZAZIONI: opere stradali  
Planimetria, elenco opere, profilo altimetrico nuova strada
- TAVOLA 06a DETTAGLIO DELLE Opere stradali, opere a verde – spazi attrezzati  
(tratto lungo la strada Provinciale)
- TAVOLA 06b DETTAGLIO DELLE Opere stradali, opere a verde – spazi attrezzati  
(strada di PA e collegamento Via S. Francesco)
- TAVOLA 07 SEZIONI AMBIENTALI CON EVIDENZA IMPIANTO EDILIZIO FABBRICATI  
varie
- TAVOLA 08 VISTE RENDERIZZATE DEL PIANO (edifici ed aree pubbliche) varie
- TAVOLA 09 OPERE DI URBANIZZAZIONE:  
opere stradali dettaglio nuovo ponte sullo Zerra
- TAVOLA 10 URBANIZZAZIONI – SCHEMA RETI  
Rete fognatura – Rete acquedotto
- TAVOLA 11 URBANIZZAZIONI – SCHEMA RETI  
Rete pubblica illuminazione – Rete elettrificazione – Rete telefonia
- ALLEGATO A Ricognizione fotografica
- ALLEGATO B Titolo di proprietà
- ALLEGATO C Relazione Tecnica

ALLEGATO D Relazione Economica

ALLEGATO E Computi metrici e stima delle opere previste

ALLEGATO F Norme tecniche del Piano Attuativo

ALLEGATO G Schema della Convenzione Urbanistica

RELAZIONE GEOLOGICA

VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO

#### PRECISATO CHE

- a) l'area è interessata da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica idraulica ed idrogeologica;
- b) l'approvazione del presente P.A. non comporta la necessità di esperire procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ovvero verifica di assoggettabilità dell'intervento alla medesima procedura (screening) in quanto conforme agli strumenti urbanistici vigenti già oggetto di procedura di VAS;
- c) I singoli progetti edilizi ed alle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica con richiesta di parere alla Soprintendenza ai Beni Culturali, la quale ai sensi dell'art. 16, comma 3, l. n. 1150/1942, si potrà esprimere oltre che in relazione ai singoli titoli edilizi, anche sui contenuti pianificatori del Piano Attuativo, impegnando nel caso le Parti, Attuatore e Comune, a trovare e percorrere miglior soluzione risolutiva, quanto precisato lasciando indenne il Comune da ogni responsabilità e/o da richieste di risarcimento danni o da ogni genere di pretesa, fermo restando gli obblighi sanciti dalla presente convenzione, restando in ogni caso impegnati Attuatore e Comune;
- d) il progetto del Piano Attuativo di cui sopra è risultato, oltreché conforme alle prescrizioni di legge, meritevole di approvazione sotto il profilo dell'organizzazione della superficie lorda di pavimento e della distribuzione degli spazi e servizi di uso pubblico, fatto salvo quanto indicato al precedente punto c).

#### VISTO E CONSIDERATO CHE

- a) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo tra Comune e Attuatore conforme al PGT, con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo comunale al n. .... del ..... e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. ....;

- b) con deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... è stato adottato il Piano Attuativo denominato “Le dimore nel vigneto”;
- c) il Piano attuativo, e relativa delibera di adozione, sono stati posti in pubblico deposito per quindici giorni, dal ..... al ....., con avviso di pubblicazione, recante invito a chiunque interessato a presentare osservazioni entro i successivi quindici giorni, pubblicato all’Albo Pretorio on-line del Comune in data ..... prot. ....;
- d) nei quindici giorni successivi alla scadenza del termine di pubblicazione, ovvero sia dal ..... al ....., non è pervenuta alcuna osservazione/ovvero sono pervenute osservazioni;
- e) con deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... è stato approvato il P.A. in argomento (ed eventualmente controdedotto alle osservazioni);
- f) gli articoli 16 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Tutto ciò premesso e da formarne parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le costituite parti si conviene e si stipula quanto appresso:

## CAPO I – CONVENZIONE URBANISTICA

### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1.L’Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante fino al loro completo assolvimento.
- 2.Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione richiamando l’inciso che la presente convenzione sostituisce integralmente la Convenzione Urbanistica per l’attuazione del “Quartiere De Roveri”, convenzione stipulata in data 13/04/2006 n. 9995 rep. /645 racc. Notaio Fanuzzi di Bergamo come integrata successivamente con atto in data 22 maggio 2007 n. 12082 rep. / 1039 racc. Notaio Fanuzzi dei Bergamo.
- 3.l’Attuatore è obbligato in solido per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 4. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente 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 4.

4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'Attuatore 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. 2 - PREVISIONI EDIFICATORIE DEL PIANO ATTUATIVO, TERMINI ED OBBLIGHI**

1. L'Attuatore e gli aventi causa, nel rispetto della presente convenzione e degli elaborati tecnici, potranno edificare costruzioni a destinazione residenziale, secondo le specifiche indicazioni del Piano, nel rispetto della consistenza complessiva di MC 28.000,00 di Volume Urbanistico da cui deriva la capacità espressa in termini di SL Superficie Lorda pari a MQ 9.333,33, il tutto come meglio specificato nelle Norme tecniche specifiche del Piano attuativo (allegato F).

2. L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni del Piano Attuativo ed in conformità e nel rispetto dei titoli abilitativi (Permessi di Costruire o loro titoli sostitutivi, quando ammessi dalle vigenti disposizioni legislative) che verranno a tale scopo predisposti per ogni singolo intervento edificatorio e per i lavori pubblici in esso previsti.

3. Le parti prendono atto che il Piano ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di approvazione definitiva del Piano Attuativo e cioè dal \_\_\_\_\_; tutti i termini previsti nel presente articolo decorrono da tale data a prescindere dalla formale stipula della Convenzione. La presente Convenzione ha efficacia per N.10 (dieci)anni.

Trascorso detto termine l'Attuatore potrà dar corso agli interventi previsti dal Piano Attuativo sulle aree di loro proprietà non ultimati, sempreché gli stessi non siano in contrasto con strumenti o norme che siano vigenti o adottati alla data di esame dei relativi progetti.

Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione e dagli elaborati del Piano Attuativo si fa riferimento alle leggi dello Stato e della Regione regolanti la materia, nonché alla strumentazione urbanistica vigente nel Comune.

4. I progetti delle opere di urbanizzazione afferenti il Piano Attuativo dovranno essere

presentati per il rilascio del PdC e dell'autorizzazione paesaggistica entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula della Convenzione urbanistica.

5. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, come di seguito elencate, è subordinato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio dei relativi lavori, fatte salve eventuali proroghe che dovessero rendersi necessarie ai sensi della normativa vigente in materia; precisato che l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione potrà avvenire solo ad intervenuto rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista per i fabbricati la cui richiesta sarà unitaria per tutti i fabbricati e presentata congiuntamente a quella delle opere di urbanizzazione.

6. Ai fini della funzionalità ed agibilità degli edifici previsti dal Piano, si richiamano le condizioni previste all'art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001 s.m.i., la dichiarazione di funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria prevista dal punto b del citato comma 4, sarà resa dal Direttore dei Lavori in sede di deposito della segnalazione certificata di agibilità.

### ART. 3 – OBBLIGZIONI DELL'ATTUATORE

#### DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E CESSIONE DELLE AREE

#### REALIZZAZIONE DELLE OPERE

##### Dotazione di spazi pubblici e servizi pubblici

1. Dato atto della messa a disposizione delle aree pubbliche per mq 10.708 per effetto della predetta deliberazione Consiliare n. 13/2022, l'Attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo con le modalità ed i termini infra meglio specificati cedere pari superficie come di seguito specificato e regolarizzato al capo II e quindi:

CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI TORRE DE' ROVERI

a1) Le aree per la Viabilità prevista dal Piano Attuativo indicate con la sigla S, della superficie complessiva di MQ 1.238,90

a2) Le aree per standard a Parcheggio indicati con la sigla P1, P2, P3, della superficie complessiva di mq (1.016,55+964,90+884,50) = MQ 2.866,05

a2) Le aree per standard a Verde siglate V1, V2, della superficie complessiva di

$$(868,50+1554,55) = \underline{2.423,05}$$

a3) Le aree per ampliamento attrezzature sportive ISc per MQ 3.928,00

a4) Aree di esterne al comparto lungo Via S. Francesco per MQ 252,00

Per un totale complessivo delle aree da cedere pari a mq 10.708.

Viene inoltre ceduto un piccolo reliquato oltre la strada Provinciale n. 70 (mappale 88) in superficie catastale pari a mq 110.

#### INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

Le aree da cedere sono individuate con appositi segni grafici e sigle nella tavola n. 04 di progetto.

Le aree per servizi pubblici (Parcheggi, Verde e per ampliamento Impianti Sportivi alle sigle, P, V, ISc, hanno complessivamente una superficie pari a mq 9.217,10.

La regolarizzazione della cessione delle Aree pubbliche di cui alle sigle alle sigle S, P1, P2, P3, V1, V2, ISc, e delle aree esterne al perimetro previste in cessione, previo frazionamento a carico dell'Attuatore, avviene contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

Le aree, per quanto in proprietà dell'Attuatore, sono cedute 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; precisato che sarà sempre possibile realizzare e mantenere tubazioni e quanto necessario all'allacciamento reti servizi dei fabbricati privati (es, manufatti per laminazione, cabine elettriche e similari) e tubazioni di scarico acque piovane verso i corsi d'acqua.

Qualora, in sede di collaudo, siano accertati scostamenti non significativi nella geografia delle aree da cedere al Comune, non si darà luogo ad alcuna compensazione purché sia sempre garantita una dotazione di aree pubbliche pari a mq 10.708.

Si da, Infine, atto che con il reperimento delle aree soprariportate risultano assolti gli obblighi dotazionali di aree pubbliche previsti per Legge e non sono pertanto previste monetizzazioni.

#### **Realizzazione delle opere pubbliche**

2. L'Attuatore si obbliga ad eseguire direttamente a scomputo dei contributi concessori (oneri di urbanizzazione), le opere per la viabilità, per la realizzazione dei parcheggi, la

sistemazione degli spazi a verde con previsione dei seguenti interventi (le sigle sono i riferimenti alla tavola 6 di PA Urbanizzazioni: Opere stradali planimetria elenco opere):

### **OPERE DI VIABILITA'**

#### 1 NUOVA STRADA DI PIANO ATTUATIVO

- 1a Pulizia area, movimenti di terra con scoticamento e impostazione del fondo stradale alle quote di progetto, nuovo corpo stradale per strada e sistemazione delle scarpate

Nel tratto tra il parcheggio P3 e l'angolo del muro esistente di contenimento nuovo campo tamburello (ove è prevista la formazione di scarpata) in alternativa alla posa del cordolo potrà essere realizzato muretto di contenimento (fuori terra 15 cm) e sovrastante installazione di recinzione in rete metallica elettrosaldata preverniciata (altezza da definire).

Segnaletica orizzontale e verticale come da CdS.

- 1b Semaforizzazione dell'uscita sulla Via Casale (S.P. n. 70), impianto azionato da spira sensibile al passaggio (uscita Via Casale), coordinato col semaforo dell'attraversamento Comunale (parcheggio P3), secondo fasi e modalità cda concordare con l'Ente Provincia di Bergamo.

#### 2 NUOVO PONTE TORRENTE ZERRA

- 2a Nuovo Ponte sul Torrente Zerra, manufatto scatolare avente larghezza 10,05 (carreggiata stradale 6,50 e pista ciclabile 2,50 e) e luce netta di m 8,00, opera realizzata nel rispetto dei livelli idrometrici di piena.

- 2b Sopralzo dell'attuale quota di Via S. Francesco, necessaria al raccordo del nuovo ponte sullo Zerra nel rispetto dei franchi minimi rispetto al livello idrometrico di piena. Realizzato con due rampe di pendenza 3,5-3,8%.

Raccordo stradale affiancato da marciapiedi larghezza 1,50 (rampa nord) e Pista ciclo-pedonale larghezza 2,50 raccordata alla pista del Piano Attuativo) (rampa sud).

#### 3 SISTEMAZIONI VIA CASALE

- 3 Sistemazioni su Via Casale con previsione di rifacimento tappeto usura per la semisede stradale verso il Piano Attuativo, nuova segnaletica orizzontale e

integrazione della verticale funzionale alle nuove opere previste (semaforizzazione incrocio e percorrenza ciclopedonale),

#### **REALIZZAZIONE DI SPAZI PER PARCHEGGI**

##### P1 NUOVO PARCHEGGIO P1

P1a Per tutta l'area interessata dagli stalli, aiuole, percorrenze: pulizia area, movimenti di terra con scoticamento e impostazione del fondo alle quote di progetto, segnaletica stradale come da CdS.

Percorrenza pedonale lungo tutto il fronte del lotto di larghezza 1,50 e rialzata di cm 15 rispetto alle aree degli stalli; aiuola di separazione larghezza cm 55 atta a contenere siepe di mascheramento delle murature di recinzione/contenimento del lotto."

##### P2 NUOVO PARCHEGGIO P2

P2a Per tutta l'area interessata dagli stalli, aiuole, percorrenza: pulizia area, movimenti di terra con scoticamento e impostazione del fondo alle quote di progetto, segnaletica stradale come da Cds.

Percorrenza ciclo-pedonale lungo tutto il fronte verso l'area riservata agli impianti sportivi di larghezza 2,50 e rialzata di cm 15 rispetto alle aree degli stalli; scarpate di raccordo alle attuali quote naturali verso l'area impianti sportivi.

Segnaletica orizzontale e verticale come da CdS.

##### P3 SISTEMAZIONE PARTE FRONTE PROVINCIALE DEL PARCHEGGIO P3

P3a Per la parte compresa tra le aree del parcheggio P3 (di competenza dell'Amm.ne Comunale) e la Via Casale: pulizia area, movimenti di terra con scoticamento e impostazione del fondo alle quote di progetto, segnaletica stradale come da CdS.

Percorrenza ciclo-pedonale di raccordo tra il PA e il nuovo attraversamento pedonale di Via Casale (di competenza dell'Amm.ne Comunale) di larghezza 2,50 e rialzata di cm 15 rispetto alla quota finita Provinciale. Predisposizione canalizzazioni per impianto semaforico attraversamento pedonale.

#### **SISTEMAZIONE AREE VERDE PUBBLICO**

##### V1 NUOVA AREA VERDE (lato est fronte Zerra)

V1a Pulizia area con demolizioni attuale recinzione, movimenti di terra, modellazione

area secondo quote di progetto con piantumazione (secondo specifico progetto da definire con l'Amm.ne Comunale in sede esecutiva privilegiando il mantenimento dell'attuale vegetazione spondale e impiegando essenze tradizionali locali).

Siepe di mascheramento delle murature di recinzione/contenimento del lotto.

V2 NUOVA AREA VERDE (lato ovest fronte Via Casale)

V2a Pulizia area con demolizioni attuale recinzione, movimenti di terra, modellazione area secondo quote di progetto con piantumazione (secondo specifico progetto da definire con l'Amm.ne Comunale in sede esecutiva privilegiando impiego di essenze tradizionali locali).

Formazione per tutto il fronte di percorrenza ciclo-pedonale larghezza 2,50 raccordata a sud con quella del PA e il proseguimento verso l'attraversamento pedonale di Via Casale. Segnaletica orizzontale e verticale come da CdS.

**ULTERIORI OPERE PREVISTE**

Pcsf PERCORRENZA CICLO-PEDONALE VIA S. FRANCESCO

Intervento di allargamento dell'attuale marciapiede di Via S. Francesco nel tratto tra l'uscita dal Piano Attuativo fino alla Via Papa Giovanni verso l'area libera in fregio al torrente Zerra.

Allargamento che porterà la sede della pista ciclo-pedonale a m 2,50 (dagli attuali 1,50 del marciapiede) su area messa a disposizione dell'Amm.ne Comunale.

Segnaletica orizzontale e verticale come da CdS.

**RETI SOTTOSERVIZI**

Inoltre, saranno realizzate in conformità alle specifiche disposizioni degli enti gestori dei servizi le reti di seguito indicate.

Le potenzialità minime dei servizi per l'energia elettrica, per la rete telefonica e per la rete idrica, da quantificarsi in sede di progettazione esecutiva, dovranno essere distribuite razionalmente in relazione alle esigenze di consumo. Ogni maggiore richiesta per l'edificazione di competenza dell'operatore che si rendesse necessaria dopo l'edificazione resta comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Rete e connessine acque nere (con rifacimento dell'attraversamento Torrente Zerra).

Rete acque bianche con previsione di vasca di laminazione e sistema di dispersione.

Rete e connessioni acquedotto (linea di collegamento tra le Vie Casale e S. Francesco).

Rete e connessione impianto di elettrificazione. Con nuova cabina la cui posizione è indicativa nelle tavole del progetto delle urbanizzazioni.

Rete e connessioni impianto di telefonia.

Rete ed impianto illuminazione pubblica

Le opere di Urbanizzazione previste a carico dell'Attuatore, dovranno essere conformi al Piano Attuativo approvato, ed al progetto esecutivo da predisporre ed approvare prima della loro realizzazione.

3. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra descritte e di competenza dell'Attuatore (e da questi eseguite direttamente), come già richiamato all'articolo 2 punto 3, si dovranno presentare i relativi progetti a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali.

L'Attuatore si impegna a consentire in qualsiasi momento l'accesso al cantiere delle opere pubbliche, per gli opportuni controlli da parte dei funzionari del Comune, ed avranno cura che tale accesso sia consentito dalle imprese appaltatrici.

La stima delle opere di urbanizzazione, necessaria per la quantificazione economica delle obbligazioni assunte dall'Attuatore, è fatta applicando le quotazioni del listino Ufficiale delle Opere Edili edito dalla CCIA di Bergamo, al netto delle spese di tecniche ed IVA.

In base a tale criterio le opere di urbanizzazione sopra descritte sono state stimate in complessivi € 933.000,00 (diconsi Euro Novecento trentatremila) (rif. allegato del Piano Attuativo E "Computi metrici e stima delle opere previste" .

L'esatto e definitivo importo delle opere a scomputo sarà quello determinato in fase di progetto aggiornato da depositare con l'istanza di rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, importo per lavori comprensivo di oneri di sicurezza, come risultante dai computi metrici estimativi aggiornati, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle Opere di urbanizzazione regionali ultima edizione rilasciata al momento della richiesta.

Qualora ritenuto opportuno dal Comune, il progetto delle opere pubbliche previste potrà essere assistito da relativa validazione da eseguirsi a cura e spese dell'Attuatore da parte di soggetto terzo qualificato all'uopo incaricato dal Comune; ogni eventuale maggiore

importo dovuto ad incremento dei prezzi unitari dei materiali, ad opere da eseguire in ottemperanza a normative tecniche specifiche, a prescrizioni esecutive di dettaglio impartite dagli enti gestori dei servizi o per errori ed omissioni nella progettazione, rimarranno a completo ed esclusivo carico dell'Attuatore.

Più in dettaglio come risulta dalla relazione economica (allegato D del Piano):

per le previsioni insediative del Piano Attuativo, a fronte della volumetria prevista soggetta a corresponsione oneri di mc 29.400 (dati dal volume urbanistico di MC 28.000 incrementato del Bonus Volumetrico del 5%), in applicazione delle tariffe oneri vigenti sono stimati complessivamente oneri per Urbanizzazione Primaria e secondaria pari ad € 557.130,00 così calcolati

Oneri di Urbanizzazione dovuti:

Urbanizzazione primaria	€ 8.12	al mc x mc 29.400 =	€ 238.728,00
Urbanizzazione secondaria	€ 10.83	al mc x mc 29.400 =	<u>€ 318.402,00</u>
Totale		=	€ 557.130,00

A fronte di un contributo per oneri di urbanizzazione stimato per l'intervento in € 557.130,00, saranno da eseguire le opere di urbanizzazione previste (stimate come sopra indicato in € 933.000,00).

4. Per effetto della mancata attuazione delle previsioni del precedente PA convenzionato, l'amm.ne Comunale ha escusso solo parzialmente la garanzia sancita dalla richiamata convenzione urbanistica nel limite delle necessità urbanizzative del Comune da destinare ad attrezzature pubbliche in parte esterne al previsto piano attuativo per un importo pari ad € 425.000,00.

In relazione all'ammontare del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, come sopra stimato, e della somma escussa dal Comune per la mancata attuazione della convenzione del Piano attuativo stipulata in data 13/04/2006 n. 9995 rep. /645 racc. Notaio Fanuzzi di Bergamo come integrata successivamente con atto in data 22 maggio 2007 n. 12082 rep. / 1039 racc. Notaio Fanuzzi dei Bergamo, viene riconosciuto all'Attuatore una somma fissa ed invariabile pari ad € 50.000,00 (cinquantamila) a scomputo del costo di costruzione dovuto per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati quale effetto della differenza tra l'ammontare del costo delle urbanizzazioni

come sopra calcolate e la somma contributiva dovuta e riconosciuta al Comune per effetto delle tabelle afferenti gli oneri urbanizzativi e la somma escussa dallo stesso Comune per la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature pubbliche aggiuntive rispetto al fabbisogno generato dall'attuazione del predetto Piano Attuativo.

Pertanto, tenuto conto della realizzazione diretta delle Opere di Urbanizzazione da parte dell'Attuatore, stimate come avanti precisato in € 933.000,00, al rilascio dei Permessi di Costruire di Costruire (o titolo equivalente) dei fabbricati – purché richiesti entro il termine di 36 mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo (ex Art. 8 comma 7 bis L.R. 12/2005), verrà corrisposto il solo Costo di Costruzione, calcolato al momento del rilascio, decurtato della somma fissa ed invariabile di € 50.000,00 di cui al punto precedente.

Fino al concorso delle somme ancora dovute a titolo di Costo di Costruzione, il Comune potrà richiedere all'Attuatore un'anticipazione del costo di costruzione nel limite di euro 50.000,00 subito dopo la sottoscrizione della presente convenzione.

Previo accordo tra le parti e fino al concorso della somma residuale dovuta a titolo di Costo di Costruzione il Comune potrà richiedere la realizzazione diretta di opere pubbliche che indicherà il Comune stesso e di cui fornirà progetto con computi e capitolati.

Ai fini dello scomputo, tali opere saranno quantificate con riferimento al listino prezzi regionale in vigore tempo per tempo.

Lo scomputo sarà ammesso nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 1 bis della LR 12/2005.

Come già richiamato, ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni l'ammontare degli oneri di urbanizzazione, calcolato sulla base delle tariffe comunali, rimarrà determinato nella misura vigente alla data di approvazione del P.A., a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero altro titolo abilitativo, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione del medesimo PA.

L'Attuatore si obbliga al tracciamento a propria cura e spese delle strade, degli spazi pubblici e degli isolati e quant'altro attiene alle opere del Piano stesso, attraverso l'apposizione di picchetti inamovibili.

#### ART. 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, aggiunto dall'art. 45 del D.L. 6/12/2011 n. 201, convertito senza modificazioni con L. 22/12/2011 n. 214 e dell'art. 36 c. 4 del D. Lgs. 18/04/2016 n. 50 e s.m.i., di seguito denominato Codice dei Contratti, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1, lett. a) del Codice dei contratti è a carico del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi di cui al Piano Attuativo, e non trova applicazione la disciplina prevista dal Codice medesimo per quanto attiene le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione.
2. Alla luce del suindicato disposto normativo, le opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo, meglio individuate all'art. 6 della presente Convenzione e che nel loro complesso è dimostrato risultino di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del Codice dei Contratti, sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, a propria cura e spese, così come rappresentate negli elaborati del relativo progetto preliminare-definitivo che è parte integrante del Piano Attuativo.
3. Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dal soggetto attuatore nel rispetto dei principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi quelli di cui all'art. 4 del D.lgs. n. 50/2016, restando salvo, comunque, l'obbligo di assoggettamento alla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi delle vigenti deliberazioni di ANAC, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente Convenzione.
4. La sussistenza dei requisiti in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dal soggetto attuatore contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

5. L'Attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune che di terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dall'Attuatore per l'esecuzione delle opere, e rimane sollevato da qualsiasi adempimento di cui al Titolo IV del D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i. Il ruolo del committente ai sensi del citato decreto sarà assunto da persona fisica facente capo all'Attuatore.

6. Sono a totale carico dell'Attuatore gli oneri relativi alla progettazione definitiva ed esecutiva, alla direzione lavori, al coordinamento per la sicurezza, al collaudo ed a quant'altro necessario all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

7. L'Attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dall'Attuatore per l'esecuzione delle opere.

8. Il Comune, attraverso i suoi funzionari, è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico dell'Attuatore.

9. Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione (opere stimate in € 933.000,00 definite in sede di deposito del progetto con i criteri indicati all'articolo 3), spese tecniche ed IVA esclusi, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti per tutti gli interventi edilizi privati previsti nel Piano (stimati in € 557.130,00), l'Attuatore dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza al momento del relativo accertamento del Comune entro i termini di validità del presente Piano.

Rimarranno, invece, a carico dell'Attuatore tutti gli eventuali costi aggiuntivi inerenti e conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

10. Per quanto indicato al punto precedente, per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio"

11. Per i permessi di costruire o atti sostitutivi inerenti gli interventi edilizi privati, rilasciati o divenuti efficaci dopo i termini di attuazione del Piano Attuativo (10 anni), gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno dovuti per intero nella misura vigente al momento del rilascio od efficacia dei medesimi.

12. La realizzazione del Ponte sul Torrente Zerra previsto e anche condizionato dall'ottenimento del parere del competente organo Regionale di controllo UTR. La mancanza di tale opera non inficerà l'avvio delle urbanizzazioni e il processo di realizzazione delle edificazioni residenziali previste che potranno comunque essere portate a compimento.

Data la presenza di opere di competenza autorizzativa di Enti terzi sono sempre fatte salve proroghe delle tempistiche dei punti precedenti del presente articolo nel caso di ritardi imputabili al mancato tempestivo ottenimento delle autorizzazioni necessarie.

#### **ART. 5 – GARANZIE FIDEJUSSORIE PER GLI IMPEGNI ASSUNTI**

A garanzia dell'integrale ed esatto adempimento degli obblighi previsti dai precedenti articoli, l'Attuatore consegna, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, le seguenti fideiussioni assicurative di primario Istituto Assicurativo indicato nell'elenco di Banca Italia:

A) Polizza N. .... per l'importo complessivo di euro 1.063.000,00 (unmilionessantetremila virgola zero).

Tale importo corrisponde alla somma di euro 933.000,00 (novecentotrentatremila virgola zero), pari al 100% (cento per cento) del costo stimato delle urbanizzazioni a carico dell'Attuatore, oltre ad euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero) che comprendono le spese tecniche, oltre a IVA al 10% (dieci per cento) di legge.

La garanzia è sottoscritta con la formula della semplice chiamata del Soggetto garantito con termine di escussione di giorni N.30 (trenta) dalla notifica della richiesta, è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del Debitore principale e non trova applicazione l'art.1944 secondo comma del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art.1957 secondo comma del Codice Civile. In ogni caso l'Attuatore è obbligato in solido con la Parte Fideiussore. 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.

La garanzia di cui sopra è prestata sino alla data del rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli.

L'Attuatore dovrà obbligatoriamente inserire nei documenti contrattuali regolanti i rapporti con i soggetti affidatari/assegnatari dei lavori, forniture e servizi connessi con l'esecuzione dei lavori indicati nella presente convenzione, clausole che tengano indenne il Comune da pretese ed indennizzi di sorta e che gli stessi assegnatari/affidatari di lavori, forniture o servizi non potranno proporre azioni di rivalsa o di rivendicazione della titolarità dei beni a fronte di crediti relativi a beni e opere previste e realizzate dalla presente convenzione che possano impedire e/o limitare la libera utilizzazione dei beni stessi (es. azione forzata di pignoramento dei beni); tali garanzie sono estese anche alle prestazioni tecniche afferenti la esecuzione delle prestazioni pubbliche ivi indicate nella presente Convenzione, nessuna esclusa.

La garanzia sarà ridotta proporzionalmente all'importo dei lavori delle opere di volta in volta realizzate previo assenso del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune. È fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 5% (5 per cento) dell'importo stesso che verrà trattenuta dal Comune sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

In caso di mancata esecuzione delle opere di cui ai precedenti articoli o delle opere ordinate dal Collaudatore per la sistemazione delle opere di urbanizzazione previste, il "COMUNE" onde portarle a compimento, metterà in mora l'Attuatore mediante Raccomandata con Ricevuta di Ritorno. Trascorsi N.60 (sessanta) giorni dal ricevimento della medesima senza che sia sortito alcun effetto voluto il "COMUNE" disporrà d'ufficio, avvalendosi della fideiussione.

Con l'approvazione, da parte del "COMUNE", del certificato di collaudo si intende trasferito al "COMUNE" il possesso delle opere di urbanizzazione, dei manufatti, degli impianti (dato atto che il trasferimento della proprietà delle aree avviene e viene regolarizzato contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere convenzionate, essa è

prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate, 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 delle Parti Attuatrici, 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.

La garanzia sarà restituita una volta collaudate le opere ed approvato il relativo Verbale come meglio specificato all'articolo 7.

#### **ART. 6 – RISERVE IN CASO DI INADEMPIENZA**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere e dei servizi in sostituzione dell'Attuatore ed a spese degli stessi, rivalendosi nei metodi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente entro i termini dell'articolo 4 ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore in ogni caso a 180 giorni.

#### **ART. 7 – COLLAUDO E MANUTENZIONE DELLE OPERE**

1. Tutte le opere, attrezzature ed impianti, (le opere pubbliche) realizzati in attuazione del Piano dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico- amministrativo e verifica di congruità delle somme ammesse a scomputo.

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo che dovrà accertare la regolarità delle opere stesse rispetto alle previsioni del Piano, la loro conformità ai Permessi di Costruire e autorizzazioni/nulla osta, la rispondenza alle norme di riferimento, nonché la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi approvati con il Rilascio dei Permessi di Costruire; con le modalità previste al successivo comma 2 .

2. Il collaudo tecnico-amministrativo, qualora ritenuto opportuno dal Comune potrà svolgersi anche in corso d'opera nel qual caso il Comune provvederà alla nomina entro 30 giorni dalla data di inizio dei lavori comunicata dall'Attuatore oltre che ad ultimazione delle opere secondo le seguenti modalità e procedure:

- il collaudatore sarà indicato e nominati dal Comune e sarà incaricato dall'Attuatore con il quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale a carico dello stesso.
- Il relativo disciplinare di incarico dovrà richiamare le modalità e le tempistiche della prestazione professionale prevista dalla presente Convenzione.

Nel caso il Comune richieda il collaudo in corso d'opera, le visite e le operazioni di collaudo in corso d'opera saranno effettuate con la cadenza che si riterrà adeguata per un accertamento progressivo della regolare esecuzione dei lavori in relazione a quanto verificato, saranno suddivise secondo l'organizzazione di cantiere e si svolgeranno con regolarità per tutto il corso degli stessi. Ai fini delle verifiche tecnico amministrative il collaudatore potrà richiedere tutta la documentazione tecnica necessaria all'espletamento del suo incarico:

- in caso di irregolarità o difetti, sarà indicato il termine per porvi rimedio;
- entro 90 (novanta) giorni, dalla data di ultimazione delle opere di cui sopra, comunicata dal direttore dei lavori, sarà redatto collaudo finale.

3. L'Attuatore, per sé e suoi aventi causa, si impegna a consegnare al collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo, i certificati di conformità e di regolare esecuzione ed i collaudi a prova di tutti gli impianti tecnici realizzati (fatto salvo quanto precisato al comma 6.), copia di tutte i Permessi di Costruire rilasciati, i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate, gli atti amministrativi, e quant'altro riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.

4. Sono a carico dell'Attuatore e tutte le spese tecniche nonché ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo, Le spese tecniche per le prestazioni professionali del collaudatore sono valutate con riferimento alle tariffe professionali normalmente in uso per i LL.PP.

5. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio (e parziale se per stralci funzionali), ed è approvato da parte del Comune entro 30 giorni dalla data di deposito dello stesso;

Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del termine di cui al precedente periodo.

6. Per quanto attiene alle reti di sottoservizi di competenza specifica di enti gestori dei servizi anche per gli aspetti realizzativi, si intenderanno sempre collaudate all'atto della loro messa in esercizio, senza altra formalità alcuna.

#### **ART. 8 –MANUTENZIONI – REGIME AREE PUBBLICHE INTERESSATE DAGLI INTERVENTI**

1. La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico al soggetto attuatore, fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del certificato di collaudo delle opere e la contestuale consegna delle opere medesime al Comune.

Fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico dell'Attuatore e successori o aventi causa a qualsiasi titolo, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta. A decorrere dalla consegna delle opere al Comune, ogni responsabilità, onere e manutenzione ordinaria e straordinaria saranno in carico al Comune.

2. Qualora se ne ravvisi la necessità, è consentita la consegna anticipata di alcune opere ed impianti. In tale ipotesi e comunque nel caso di accordo tra il Comune e l'attuatore per l'apertura al pubblico di strade e spazi, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria e della conservazione ed ogni responsabilità comunque connessa passerà in carico al Comune.

Fanno eccezione gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere pubbliche in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dall'Attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dall'Attuatore.

3. L'Attuatore è escluso dal pagamento dell'occupazione del suolo pubblico per il tempo necessario alla realizzazione delle opere previste, e comunque non oltre la durata dei permessi di costruire e autorizzazioni previste dalle leggi vigenti, e gli stessi escludono il Comune da ogni responsabilità per qualsiasi danno a terzi verificatosi durante l'espletamento dei lavori, fino al collaudo degli stessi.

4. Per la realizzazione degli interventi pubblici a carico dell'Attuatore, previsti su immobili di proprietà Comunale, l'Amm.ne Comunale metterà a disposizione le aree senza alcun onere o canone di occupazione a carico dell'Attuatore.

5. Perimenti l'acquisizione di autorizzazioni di terzi proprietari e la messa a disposizione di aree necessarie per la realizzazione delle opere previste (quali ad esempio l'allargamento dell'attuale marciapiede lungo la Via S. Francesco) sarà fornita e gestita direttamente dell'Amm.ne Comunale.

#### **ART. 10 – VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo:

- a) lo spostamento dei passi carrali e pedonali previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- c) lo spostamento, la soppressione la modifica o l'accorpamento delle sagome indicate per i fabbricati negli elaborati di Piano Attuativo.

3. Tali modificazioni sono approvate con le normali procedure di richiesta per il Permesso

di Costruire o titolo equipollente.

4. Gli interventi non rientranti tra le ipotesi di cui al primo comma, devono essere autorizzati con la procedura di variante al Piano, che tenga conto di quanto già realizzato. Le varianti di iniziativa privata al Piano, qualora comportino modifica del contributo dovuto di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 relativo agli interventi edilizi, determinano la nuova verifica delle dotazioni pubbliche dovute al Comune per le parti modificate nonché del contributo per oneri di urbanizzazione in base alle tariffe vigenti al momento dell'approvazione della variante.

5. Le modificazioni planivolumetriche e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità stabiliti nel Piano originario.

6. All'interno del comparto è consentita l'applicazione dell'ultimo comma, secondo periodo dell'art.9 del Decreto Ministeriale 02 Aprile 1968 N.1444.

#### **ART. 11 – FACOLTA DI DEROGA PER L'AMM.NE COMUNALE**

1. Il Comune si riserva, in accordo con l'Attuatore o suoi aventi causa, la facoltà di derogare alle norme della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

#### **ART. 12 – TRASFERIMENTO OBBLIGAZIONI**

1. Tutte le obbligazioni contenute nella presente convenzione vengono assunte dall'Attuatore per sé o suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

2. Lo stesso Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento anche parziale della proprietà, ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti di condominio, idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni ed in quale misura.

#### **ART. 13 – RINVIO A NORME**

1. Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Regionale della Lombardia n. Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 14 – CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia.
2. In deroga a quanto previsto al punto precedente, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta al Giudice ordinario competente per territorio.

#### **ART. 15 – SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione, 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.

#### **ART. 16 – DIRITTI DI SEGRETERIA**

L'Attuatore all'atto della suddetta stipula ha versato, la somma di Euro \_\_\_\_ ( \_\_\_\_ virgola zero) quale diritto di segreteria come da tariffa vigente per l'approvazione del P.A.

#### **ART. 17 - ASSENZA DI ONERI PER IL COMUNE**

Il Comune è totalmente esente da oneri oltre quelli espressamente indicati, se non quello di vigilare sul rispetto degli impegni e obblighi assunti dall'Attuatore con la presente convenzione.

Le parti danno atto che il provvedimento di approvazione del Piano Attuativo non ha valore di permesso di costruire o altro titolo abilitativo in relazione ai singoli interventi previsti e non comporta assenso od altro atto di abilitazione in relazione alle competenze delegate o subdelegate al Comune.

Qualora l'Attuatore, per causa non imputabili al Comune, non porti a termine il P.A. lo stesso non potrà esercitare contro il Comune l'azione di arricchimento senza causa e/o altre azioni in relazione alle opere e/o infrastrutture pubbliche e/o attrezzature e servizi di interesse generale fino a quel momento realizzate.

#### **ART. 18 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. L'Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse

competere in dipendenza della presente convenzione.

2. L'Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali 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.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARE PER LA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

La presente Convenzione verrà stipulata in forma pubblica entro 90 (novanta) giorni dalla data di cui al comma 1, pena la decadenza del Piano, fatta salva la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.

CAPO II – CESSIONE AREE

regolarizzazione CESSIONE DELLE AREE

.....

.....

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

L'ATTUATORE

Per l'Amministrazione Comunale

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_