

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/2005 E DISCIPLINATO DALL'ELABORATO A4.1 ("DISCIPLINA AMBITI DI TRASFORMAZIONE") DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL VIGENTE PGT PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' INDUSTRIALI/ARTIGIANALI, COMPARTO AT7-2

## ALLEGATO E: SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PROPRIETA': Sig.ra Belotti Loredana, residente a Gorle, in Via Arno n. 1/a,  
Sig.ra Belotti Giuseppina, residente a Trescore Balneario, via Enrico  
Tiraboschi n.10,

PROGETTISTA: Architetto CUCCHI PAOLO  
Studio "Architetti P. Cucchi e R. De Luca Associati"  
con sede in Bergamo, Via Longuelo n. 111 - tel. 035/254.210

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE URBANISTICA  
PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO AT7-2  
NEL COMUNE DI TORRE DE' ROVERI  
(PROVINCIA DI BERGAMO)  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno-----, il giorno 2 (due) del mese di -----.

In Bergamo, nel mio studio in via -----n. ---.

Davanti a me dottor-----, notaio residente in Bergamo, iscritto al Collegio Notarile di ----, sono presenti:

Belotti Loredana, nata a Bergamo (BG) il 08-09-1957, codice fiscale BLTLDN57R48 A794M, (carta d'identità n. CA63431ND rilasciata dal Comune di Gorle BG) in data 10/10/2022 e valida fino al08/10/2032,

e

Belotti Giuseppina, nata a Bergamo (BG) il 26-02-1965, codice fiscale BLTGPP65B66A794V, (carta d'identità n. CA73231OI rilasciata dal Comune di Trescore Balneario BG) in data 06/03/2023 e valida fino al 26/02/2033

che intervengono al presente atto nella loro dichiarata qualità nel seguito del presente atto denominato anche semplicemente «Attuatore», da una parte;

-----, nato a----- (BG) il-----, codice fiscale-----  
-----, (carta d'identità n. -----rilasciata dal Comune di  
----- (BG) in data -----e valida fino al-----

, che interviene al presente atto nella sua dichiarata qualità di soggetto autorizzato con funzioni di responsabile degli atti di pianificazione comunale, in rappresentanza del "**COMUNE DI TORRE DE' ROVERI**" (Provincia di Bergamo), con sede in Torre de' Roveri (BG), piazza C. Sforza n. 3, codice fiscale 00684180169, presso la sede del quale per la carica è domiciliato, in esecuzione, attuazione ed adempimento della deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del Piano Attuativo nel seguito del presente atto denominato anche semplicemente «Comune», dall'altra parte.

Dette parti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo,

**premettono che:**

a) l'Attuatore risulta pieno ed esclusivo proprietario:

in **Comune di TORRE DE' ROVERI (BG)**

del compendio immobiliare, costituito dalle aree e fabbricati identificati catastalmente come segue:

in Comune di TORRE DE' ROVERI (BG)

Catasto Terreni

**Foglio 2, mappale 1100**, cl.2, are 133, rd. 0,65 euro, ra. 0,69 euro;

**Foglio 2, mappale 1434**, cl.1, are 2625, rd. 16,27 euro, ra. 14,91 euro;

**Foglio 2, mappale 1436**, cl.3, are 4412, rd. 13,67 euro, ra. 19,37 euro;

Catasto Fabbricati

**sezione urbana BR, foglio 2, mappale 1112, subalterno 2**

**sezione urbana BR, foglio 2, mappale 1112, subalterno 3**

ai fini di una migliore identificazione dei suddetti immobili si allega sotto la lettera "A" l'**estratto di mappa**;

b) il suddetto compendio immobiliare non è interessato da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idraulica ed idrogeologica, ricade all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC) ed è incluso nell'ambito di trasformazione a destinazione industriale AT7 e, all'interno di quest'ultimo, nel comparto AT7-2, disciplinato dall'elaborato A4.1 ("Disciplina Ambiti di Trasformazione") del Documento di Piano del vigente PGT di Torre de' Roveri nonché dall'art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del medesimo PGT;

c) il richiamato elaborato A4.1 del Documento di Piano prevede il "permesso di costruire convenzionato" come "modalità di attuazione" delle indicazioni contenute nell'elaborato medesimo per il comparto AT7-2; "all'interno del tessuto urbano consolidato", però, l'art.14, comma 1-bis, della L.R. n.12/2005 e s.m.i. fa "salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato";

d) l'Attuatore ha predisposto piano attuativo per il comparto AT7-2 modificando il relativo perimetro risultante dalle indicazioni grafiche del PGT non aventi carattere vincolante (come precisato dal Consiglio comunale con la deliberazione n.33 dell'11.12.2023), per adeguarlo alle variazioni "catastali dei siti e delle proprietà interessate" nel frattempo intervenute; a seguito della suddetta modifica, che non incide "sui parametri urbanistici ed edilizi generali dell'Ambito" AT7, il comparto AT7-2 ha Superficie Territoriale (ST) reale di mq. 8.437 (ottomilaquattrocentotrentasette);

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

- Tavola 1 - Tavola d'inquadramento
  - Tavola 2 - Stato di fatto: planimetria di rilievo e documentazione fotografica
  - Tavola 3 - Planivolumetrico di progetto e verifica parametri urbanistici
  - Tavola 4 - Aree in cessione e progetto opere di urbanizzazione
  - Tavola 5 - Schema reti sottoservizi e allacciamenti
  - Allegato A - Relazione tecnica illustrativa e quadro economico
  - Allegato B - Norme Tecniche Attuative
  - Allegato C - Titoli di proprietà
  - Allegato D - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione in cessione
  - Allegato E - Schema di convenzione urbanistica;
- f) in data ... (prot. n..... ), l'Attuatore ha presentato al Comune domanda di adozione ed approvazione del suddetto Piano Attuativo;
- g) 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 atti del PGT vigenti già oggetto di procedura di VAS;
- h) il Piano Attuativo di cui sopra è risultato, oltretutto 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;
- i) con la deliberazione n. del ----- la Giunta Comunale ha adottato il ridetto Piano Attuativo denominato "AT7-2";
- l) tutti gli elaborati del Piano attuativo e la relativa deliberazione di adozione sono stati depositati per quindici giorni consecutivi, dal ----- al -----, nella segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico del Comune;
- m) del deposito e della pubblicazione suddetti è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio e pubblicato nel sito informatico del Comune, avviso contenente anche la segnalazione della facoltà di chiunque di prendere visione degli atti depositati e di presentare osservazioni entro quindici giorni dalla scadenza del termine per il deposito;
- n) entro il suddetto termine di quindici giorni non sono state presentate osservazioni (oppure sono state presentate al Comune n. ... osservazioni);

o) con la deliberazione n. del ----- la Giunta Comunale ha approvato il Piano Attuativo denominato "AT7-2" (decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate);

Tutto ciò premesso, da intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visti gli articoli 16 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e s.m.i., gli articoli 12, 14 e 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.,

tra l'Attuatore ed il Comune

**si conviene e si stipula**

quanto appresso.

**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 entro il termine di validità dell'atto medesimo.

2. L'Attuatore è obbligato in solido per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo; in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore 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.

3. 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 produttiva, secondo le specifiche indicazioni del Piano Attuativo, nel rispetto della consistenza complessiva di mq. 4.218,50 (quattromiladuecentodiciotto virgola cinquanta) di superficie lorda e di mq 4.006,00 (quattromilazerosei virgola zero zero) di superficie coperta, il tutto come meglio risulta dagli elaborati.

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. L'Attuatore e suoi aventi causa si obbligano a modificare, da agricola a produttiva, la destinazione d'uso delle costruzioni esistenti all'interno del perimetro del piano attuativo entro il 31/12/2024, a mezzo delle comunicazioni o dei titoli abilitativi richiesti dalla legge, nonché a corrispondere il contributo di costruzione dovuto per la suddetta modificazione. Il ritardo nel versamento di tale contributo comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 del decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n.380 e s.m.i.. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Attuatore e suoi aventi causa di demolire le suddette costruzioni esistenti e di sostituirle con nuove costruzioni a destinazione produttiva ed in tal caso verranno meno gli obblighi di cui sopra.

4. La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di approvazione definitiva del Piano Attuativo. Tutti i termini previsti nel presente articolo, però, decorrono dalla data di stipula della presente convenzione. Trascorso il termine di validità della convenzione l'Attuatore potrà dar corso agli interventi previsti dal Piano Attuativo sulle aree di sua proprietà non ultimati, sempre che 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.

5. I progetti delle opere di urbanizzazione afferenti il Piano Attuativo dovranno essere presentati per il rilascio del PdC entro 1 (uno) anno dalla data di stipula della presente convenzione urbanistica.

6. 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.

7. 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 dalla lettera 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**

1. Le parti danno atto che l'insediamento produttivo previsto

dal Piano Attuativo richiede una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale con superficie complessiva di mq. 425(quattrocentoventicinque). Conseguentemente, l'Attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune, entro 12 mesi dalla data di fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, le aree destinate a Parcheggio pubblico alberato individuate con appositi segni grafici e con la sigla P1 nelle tavole n. 3 e 4 del Piano Attuativo.

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, ad eccezione di quanto in premessa indicato; precisato che sarà sempre possibile realizzare e mantenere tubazioni e quanto necessario all'allacciamento reti servizi dei fabbricati privati (ad esempio, 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. 425.

Si dà, 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.

2. L'Attuatore si obbliga ad eseguire direttamente, a scampo degli oneri di urbanizzazione dovuti, tutti i lavori necessari per la realizzazione del parcheggio pubblico piantumato previsto dal Piano Attuativo sulle aree di cui al precedente comma 1, ivi compresi i seguenti:

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.

Per quanto riguarda la dotazione delle reti ai sottoservizi, le parti danno atto che esse sono già esistenti e che risultano adeguate per il nuovo insediamento produttivo previsto dal Piano Attuativo.

3. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra descritte e di competenza dell'Attuatore (e da questi eseguite direttamente), 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 avrà cura che tale accesso sia consentito dalle imprese appaltatrici.

Il costo dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte ammonta a complessivi euro 40.573,82 (euro quarantamilacinquecentosettantatre virgola ottantadue), in base al "Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione in cessione" allegato al Piano Attuativo sotto la lettera D, che è stato redatto applicando i prezzi del listino della Regione Lombardia anno 2023, al netto delle spese di tecniche ed IVA.

L'esatto e definitivo importo delle opere di urbanizzazione a scomputo sarà quello risultante dal computo metrico estimativo (CME) aggiornato che dovrà essere presentato al Comune con l'istanza di rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione; il CME aggiornato sarà comprensivo di oneri di sicurezza e verrà redatto applicando i prezzi del Listino della Regione Lombardia che sarà in vigore al momento della presentazione della suddetta istanza.

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.

Come risulta dalla relazione economica contenuta nella relazione illustrativa del Piano Attuativo (allegato A), a fronte della superficie lorda prevista dal Piano Attuativo risultano dovuti, in applicazione delle tariffe unitarie vigenti, oneri per urbanizzazione primaria e secondaria pari a complessivi euro 179.137,50 (centosettantanovemilacentotrentasette virgola cinquanta) così calcolati:

oneri di urbanizzazione primaria		
euro 21,47 al mq. x 4.215 mq. =	euro	90.496,05
oneri di urbanizzazione secondaria		
euro al 10,35 mq. x mq. 4.215 =	euro	43.625,25;
RSL		
euro al mq. 10,68 x mq. 4.215 =	euro	45.016,20;
Totale	=	euro 179.137,50

A fronte di un contributo per oneri di urbanizzazione stimato



per l'intervento in euro 179.137,50, verranno eseguite opere di urbanizzazione stimate come sopra indicato in euro 40.573,82. 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 dicembre 2011 n. 201, convertito senza modificazioni con L. 22 dicembre 2011 n. 214 e dell'art. 5 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. n.36/2023, 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 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. 3.3 della presente convenzione e che nel loro complesso è dimostrato risultino di importo inferiore alla soglia di cui 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 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 dall'Attuatore contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

5. 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 all'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 definite in sede di deposito del progetto con i criteri indicati all'articolo 3.3), spese tecniche ed IVA esclusi, risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti per tutti gli interventi edilizi privati previsti nel Piano, l'Attuatore dovrà corrispondere al Comune la relativa differenza al momento del relativo accertamento del Comune entro i termini di validità della presente convenzione.

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

9. 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 la scadenza del termine di validità della presente convenzione (10 - dieci - anni), gli oneri di urbanizzazione primaria e

secondaria saranno dovuti per intero nella misura vigente al momento del rilascio od efficacia dei medesimi.

**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, la seguente fideiussione assicurativa di primario Istituto Assicurativo indicato nell'elenco di Banca Italia:

Polizza n.                    per l'importo complessivo di euro 48.331,20.  
Tale importo corrisponde alla somma di euro, pari al 100% (cento per cento) del costo stimato delle urbanizzazioni a carico dell'Attuatore (pari ad euro 40.573,82), oltre ad euro 7.757,38, per spese tecniche ed 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 con esclusione dell'applicazione dell'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 fideiubente. 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 (ad esempio, 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

de responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune. E' fatta salva dalla riduzione di cui al comma precedente una percentuale del 5% (cinque 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 relative aree di sedime avverrà nel termine indicato al comma 1 del precedente art.3). Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione convenzionate, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, nonché per 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 dell'Attuatore, 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 dello stesso, 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 (centottanta) 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 (trenta) 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 nominato 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, 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 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 ai compensi 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 (trenta) 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.

#### **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 ed 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'Amministrazione Comunale metterà a disposizione le aree senza alcun onere o canone di occupazione a carico dell'Attuatore.

5. Parimenti 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'Amministrazione 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. 6 giugno 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 del termine di validità della presente convenzione.

6. All'interno del comparto è consentita l'applicazione dell'ultimo comma, secondo periodo, dell'art. 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

#### **ART. 11 - FACOLTA DI DEROGA PER L'AMMINISTRAZIONE 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 convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Regionale della Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 14 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione rientra nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo e, in particolare, del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, Sezione di Brescia, ad eccezione delle controversie relative all'escussione delle garanzie di cui al precedente art.5, la cui risoluzione rientra nella giurisdizione del giudice ordinario.

#### **ART. 15 - SPESE**

1. Tutte le spese, principali ed 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 ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Attuatore; imposte come per legge.

2. E' altresì a carico dell'Attuatore la spesa sostenuta dal Comune per le attività svolte dai propri uffici al fine della definizione del contenuto della presente convenzione, spesa determinata forfettariamente in complessivi € 5.000,00 (cinquemila/00), al lordo di tutti gli accessori di legge, e che l'Attuatore ha già rifiuto al Comune prima della stipulazione della presente convenzione.

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

Ai sensi della vigente normativa, entrambe le parti, come sopra rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle sanzioni penali previste per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che l'Attuatore, prima della presente stipula, ha versato la somma di euro 516,00 (diconsi cinquecentosedici/00) quale diritto di segreteria come da tariffa vigente per l'approvazione del P.A., a mezzo: bonifico bancario

#### **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. Le parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti

a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della Legge 21 novembre 2000 n. 342 (non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

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

La presente convenzione viene stipulata in forma pubblica entro 90 (novanta) giorni dalla data di approvazione definitiva del P.A., pena la decadenza del Piano stesso, fatta salva la concessione di proroghe per cause di forza maggiore e giustificati motivi riconosciuti come tali da parte dell'organo comunale competente.

