

COMUNE DI:

COSTA VOLPINO

PROVINCIA DI:

BERGAMO

REV.	DATA	MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO
1	06.03.2018	MODIFICHE RICHIESTE DA UTC
0	27.11.2017	VERSIONE ORIGINARIA



STUDIO DI INGEGNERIA CONTESSI

VIA CESARE BATTISTI N 1/A - COSTA VOLPINO (BG)
TEL E FAX - 035 988340 - mail: roberto@ingcontessi.it

COMMITTENTE:

**CBL S.R.L.
C.S.A. CONSORZIO SERVIZI AUTOTRASPORTATORI
GUIZZETTI S.R.L.**

OGGETTO:

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE
ATU - VIA C. BATTISTI**

TAVOLA

P14

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

SCALA:

IL TECNICO:

IL COMMITTENTE:

DATA:

27.11.2017

AGG:

COMUNE DI COSTA VOLPINO

PROVINCIA DI BERGAMO

REPUBBLICA ITALIANA

Repertorio Numero XXXX del XXXX/2018

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA
ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE
DENOMINATO "ATU (ex ATSS1) VIA C. BATTISTI" COMUNE DI
COSTA VOLPINO**

L'anno duemiladiciotto, il giorno _____ del mese di _____, a
_____, in _____, avanti a me _____,

sono presenti i signori

A) _____ domiciliata,
per la funzione, a Costa Volpino (BG), in piazza caduti di Nassiriya n.3, la
quale interviene in rappresentanza del "COMUNE DI COSTA VOLPINO"
(Codice Fiscale 00572300168), Provincia di Bergamo, con sede a Costa
Volpino (BG), in piazza Caduti di Nassiriya n.3, in qualità di responsabile
pro tempore dell'area 3 Governo del Territorio, autorizza alla sottoscrizione
del presente atto come da decreto sindacale di nomina a posizione
organizzativa n. _____ del _____, in esecuzione delle deliberazioni di
giunta comunale n. _____ del _____/_____/2017 e n. _____
del _____/_____/2017 i cui allegati in copia conforme all'originale si
allegano al presente atto sotto le lettere A e B.

B) Bertoni Carletto, nato a Costa Volpino (BG) il 21 settembre 1956,
residente in Costa Volpino (BG), Via Fontanelle n. 8, il quale interviene in
rappresentanza della società denominata " C.B.L. S.r.l.", con sede a Costa

Volpino (BG), in Via C. Battisti n. 55 , capitale sociale € 200.000,00 interamente versato, numero 01227380167 di codice fiscale, partita Iva e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bergamo , numero BG-182637 di REA, in seguito denominata anche come “società” o “lottizzante”, in qualità di amministratore delegato, in forza dei poteri attribuitigli dalla legge o dallo statuto sociale, in esecuzione della deliberazione del consiglio di amministrazione del _____, il cui verbale, in estratto autentico, è depositato agli atti presso l’ufficio affari generali del comune.

C) Fanchini Adelino Luciano, nato a Pian Camuno (BS) il 15 marzo 1961, residente in Pian Camuno (BS), Via Dossi n. 1/A, il quale interviene in rappresentanza della società denominata “ C.S.A. Consorzio Servizi Autotrasportatori”, con sede a Costa Volpino (BG), in Via Togliatti snc , numero 02422940169 di codice fiscale, partita Iva e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bergamo , numero BG-287895 di REA, in seguito denominata anche come “società” o “lottizzante”, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione rappresentante dell’Impresa, in forza dei poteri attribuitigli dalla legge o dallo statuto sociale, in esecuzione della deliberazione del consiglio di amministrazione del _____, il cui verbale, in estratto autentico, è depositato agli atti presso l’ufficio affari generali del comune

D) Franzoni Luciano, nato a Ossimo(BS) il 13 aprile 1948, residente in Azzone (BG), Via Milano n. 12 (frazione Dezzo), il quale interviene in rappresentanza della società denominata “ Guizzetti S.r.l.”, con sede a Esine (BS), in Via Alboi n. 26 , capitale sociale € 104.000,00 interamente versato, numero 03322980982 di codice fiscale, partita Iva e iscrizione presso il

Registro delle Imprese di Brescia , numero BS-524269 di REA, in seguito denominata anche come “società” o “lottizzante”, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione rappresentante dell’Impresa, in forza del potere attribuitigli dalla legge o dallo statuto sociale, in esecuzione della deliberazione del consiglio di amministrazione del _____, il cui verbale, in estratto autentico, è depositato agli atti presso l’ufficio affari generali del comune

I componenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io sono certo, rinunciano espressamente, d’accordo fra di loro e con il mio consenso, all’assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell’atto medesimo l’Ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come “Comune” e le personalità indicate alle lettere B) C) e D) saranno indicate come “Lottizzanti o attuatori”;

P R E M E S S O

- che con contratto di vendita concluso in data 4 agosto 2016 per atto redatto dal notaio Alessandro Seriola in Breno n.38.095 di repertorio e n. 13.839 di raccolta, registrato a Brescia il giorno 31 agosto 2016 al n.36706 serie 1T e trascritto a Bergamo il giorno 01 settembre 2016 ai n. 39271 Reg gen. e n. 25984 Reg part. , la società C.B.L. S.r.l. acquistò il diritto di proprietà dell’appezzamento di terreno in Costa Volpino , distinto nel Catasto dei terreni del Comune di Costa Volpino al foglio 1 logico con le particelle :

11563 – Ente Urbano – di are 0.56,

671 – seminativo – di are 51.60,

	11564 – seminativo arborato – di are 39.26,	
	11566 – seminativo arborato – di are 27.98	
	nonché nel Catasto dei fabbricati del Comune di Costa Volpino, sez CI al	
	foglio 12 con la particella:	
	11563 – via Togliatti snc, piano T – Area Urbana – metri quadrati 56.	
	Il tutto per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 11.940	
	(undicimilanovecentoquaranta)	
	• che con contratto di vendita concluso in data 10 ottobre 2006 per atto	
	redatto dal notaio Arrigo Staffieri in Pisogne n.129382 di repertorio e n.	
	26267 di raccolta, registrato a Brescia il giorno 25 ottobre 2006 al n.8535	
	serie 1T e trascritto a Bergamo il giorno 27 ottobre 2006 ai n. 67091 di Reg.	
	gen e n. 39455 di Reg. part. e ai n. 67092 di Reg. gen e n. 39456 di Reg.	
	part., la società CSA Consorzio Servizi Autotrasportatori acquistò il diritto	
	di proprietà dell’appezzamento di terreno in Costa Volpino , distinto nel	
	Catasto dei terreni del Comune di Costa Volpino al foglio 1 logico con le	
	particelle :	
	7174 – seminativo arborato– di are 5.30,	
	7279 – seminativo arborato – di are 13.40,	
	7173 – seminativo arborato – di are 44.40,	
	7278 – seminativo arborato – di are 4.80,	
	Il tutto per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 6.790	
	(seimilasettecentonovanta)	
	• che con contratto di vendita concluso in data 7 aprile 2011 per atto	
	redatto dal notaio Francesco Trapani in Darfo Boario Terme n.87044 di	
	repertorio e n. 12888 di raccolta, registrato a Brescia il giorno 3 maggio	

2011 al n.3959 serie 1T e trascritto a Bergamo il giorno ai n.

..... di Reg. gen e n. di Reg. part., la società C.S.A. Consorzio

Servizi Autotrasportatori acquistò il diritto di proprietà dell'appezzamento

di terreno in Costa Volpino , distinto nel Catasto dei terreni del Comune di

Costa Volpino al foglio 1 logico con le particelle :

10336 – seminativo – di are 3.60,

10338 – seminativo – di are 0.15,

Il tutto per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 375

(trecentosettantacinque)

• che con contratto di vendita concluso in data 9 marzo 2012 per atto

redatto dal notaio Arrigo Staffieri in Pisogne n.137108 di repertorio e n.

30222 di raccolta, registrato a Brescia il giorno 26 marzo 2012 al n.2614

serie 1T e trascritto a Bergamo il giorno 29 marzo 2012 ai n. 14004 di Reg.

gen e n. 9166 di Reg. part., la società C.S.A. Consorzio Servizi

Autotrasportatori acquistò il diritto di proprietà dell'appezzamento di

terreno in Costa Volpino , distinto nel Catasto dei terreni del Comune di

Costa Volpino al foglio 1 logico con le particelle :

4916 – seminativo – di are 0.30,

4917 – seminativo – di are 1.00,

Il tutto per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 130

(centotrenta)

• che con Tipo Mappale prot. BG 104097 approvato dall'Agenzia del

territorio, Ufficio Catasto di Bergamo in data 23 giugno 2014 le particelle

4916, 4917, 7173, 7174, 7278 e 7279 sono state soppresse e fuse per

generare la particella identificata al catasto terreni con il foglio logico 1

	12111 – Ente Urbano– di are 69.20	
	<ul style="list-style-type: none"> • che con denuncia di nuova costruzione n. 1362.1/2014 (prot. BG 0125936) approvato dall’Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto di Bergamo in data 28 luglio 2014 è stata costituita al Catasto dei fabbricati del Comune di Costa Volpino, la particella identificata alla sez CI al foglio 12 particella 12111 – via Togliatti snc, piano T – D8 – rendita Euro 2.214,00 	
	<ul style="list-style-type: none"> • che con contratto di vendita concluso in data 7 dicembre 2011 per atto redatto dal notaio Francesco Trapani in Darfo Boario Terme n.88237 di repertorio e n. 13538 di raccolta, registrato a Brescia il giorno 23 dicembre 2011 al n.11863 serie 1t e trascritto a Bergamo il giorno ai n. Reg gen e n.Reg. part. , la società Guizzetti S.r.l. acquistò il diritto di proprietà dell’appezzamento di terreno in Costa Volpino , distinto nel Catasto dei terreni del Comune di Costa Volpino al foglio 1 logico con le particelle : 	
	10337 – seminativo – di are 43.50,	
	Il tutto per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 4.350 (quattromilatrecentocinquanta)	
	<ul style="list-style-type: none"> • che con Tipo Mappale n. 145983.1/2012 (prot. BG 0145983) approvato dall’Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto di Bergamo in data 31 maggio 2012 la particella 10337 di are 43.50 fu soppressa generando la particella identificata al catasto terreni con il foglio logico 1 	
	11882 – Ente Urbano– di are 43.50	
	<ul style="list-style-type: none"> • che con denuncia di nuova costruzione n. 2717.1/2012 (prot. BG0166585) approvato dall’Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto di 	
	- 6 -	

Bergamo in data 22 giugno 2012 è stata costituita al Catasto dei fabbricati

del Comune di Costa Volpino, la particella identificata alla

sez CI al foglio 12 particella 11882 – via Togliatti 18, piano T – D8 –

rendita Euro 1.348,00

• che gli appezzamenti di terreno di proprietà dei lottizzanti sono ora

distinti nel Catasto dei terreni del Comune di Costa Volpino al foglio 1

logico con le particelle :

11563 – Ente Urbano – di are 0.56,

671 – seminativo – di are 51.60,

11564 – seminativo arborato – di are 39.26,

11566 – seminativo arborato – di are 27.98

12111 – Ente Urbano – di are 69.20,

10336 – seminativo – di are 3.60,

10338 – seminativo – di are 0.15,

11882 – Ente Urbano– di are 43.50

nonché nel Catasto dei fabbricati del Comune di Costa Volpino, sez CI al

foglio 12 con la particella:

11563 – via Togliatti snc, piano T – Area Urbana – metri quadrati 56

12111 – via Togliatti snc, piano T – D8 – rendita Euro 2.214,00

11882 – via Togliatti 18, piano T – D8 – rendita Euro 1.348,00

• che gli appezzamenti di terreno sopraelencati sono in tutto o in parte

classificati nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con

deliberazione del Consiglio comunale n. 68 in data 22.12.2015, divenuto

efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione

Lombardia n. 22 in data 01.06.2016 come “ambiti di trasformazione

urbanistica” ed esattamente nell’ambito denominato “ ATU (ex ATSS1) – via C. Battisti; la loro utilizzazione edificatoria è disciplinata dal vigente PGT.

I parametri edilizi - urbanistici di zona sono indicati al Titolo 2 art. 2.16 delle norme attuative del Piano delle Regole del vigente PGT.

- che i terreni sopra descritti e inclusi entro il perimetro dell’ambito (ATU) hanno secondo quanto accertato con rilievo celerimetrico , superficie territoriale reale pari a complessivi metri quadrati 21.800 (ventunmilaottocento) così suddivisa:

- metri quadrati 11.871 (undicimilaottocentosettantuno) di proprietà della società C.B.L. S.r.l. pari al 54,45% della superficie totale

- metri quadrati 5.879 (cinquemilaottocentosettantanove) di proprietà della società C.S.A. Consorzio Servizi Autotrasportatori pari al 26,97% della superficie totale

- metri quadrati 4.050 (quattromilaecinquanta) di proprietà della società Guizzetti S.r.l. pari a 18,58% della superficie totale

Di dette superfici si è tenuto conto negli elaborati di progetto costituenti il piano attuativo convenzionato denominato “ ATU (ex ATSS1) – via C. Battisti”.

- che il Documento di Piano facente parte del Piano del Governo del Territorio vigente prevede per tale ambito l’attuazione mediante piano urbanistico convenzionato;

- che gli elaborati tecnici proposti risultano, come da dichiarazione del responsabile del procedimento in materia urbanistica prot.n. del ,conformi alle prescrizioni:

- del Piano del Governo del Territorio vigente;

- del Regolamento Edilizio vigente;

- del Regolamento d'Igiene;

• che il successivo rilascio dei titoli abilitativi seguirà le procedure normative vigenti;

• che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità

• che il progetto di piano urbanistico convenzionato , costituisce variante alla scheda dell'ATU allegata al Documento di Piano e all'art 2.16 delle Norme tecniche di attuazione in quanto le destinazioni GF2 e MS2 previste come complementari (ovvero accessorie e compatibili) divengono principali.

Tale variazione non altera in alcun modo le capacità edificatorie ed insediative del piano, essendo la superficie proposta in progetto inferiore al 50% della SLP complessiva realizzabile e quindi entro i parametri stabiliti dalle norme di Piano

• che per tal motivo in data 03 ottobre 2017 è stata presentata al Comune di Costa Volpino e protocollata con il n.14807 richiesta per l'avvio di procedimento di verifica di non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativamente al Piano Attuativo in variante al PGT vigente denominato ATU (Ex ATSS 1) via C.Battisti;

• che la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo contestuale alla domanda di variante al PGT, con i relativi allegati, è stata

presentata al Comune di Costa Volpino mediante invio all'indirizzo PEC in

data prot.

- che in data 18.01.2018 si è tenuta la Conferenza dei Servizi per la

verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di piano attuativo in

variante al PGT con esito di

- che con Decreto n. del esecutiva ai sensi di legge, è stato

esclusa l'assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo

- che conclusa favorevolmente la fase istruttoria, referto UTC del

..... il Consiglio Comunale ha adottato il piano attuativo in

variante al PGT con deliberazione n..... del, esecutiva ai sensi di

legge,

- che è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle

forme di legge dal al, in seguito alla quale non sono

pervenute osservazioni

- che con la deliberazione del Consiglio Comunale n. in data

....., esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato definitivamente il

piano attuativo;

(oppure, in presenza di osservazioni)

- che con la deliberazione del Consiglio Comunale n. in data

....., esecutiva ai sensi di legge sono state esaminate le osservazioni,

sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato

definitivamente approvato il piano attuativo

- che con nota depositata al protocollo comunale al n..... del, il

Comune ha comunicato ai lottizzante l'avvenuta efficacia del

provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito

a provvedere alla stipula della presente convenzione;

- che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale ed imposte dalla scheda d'ambito del documento di Piano facente parte del vigente PGT;

- che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria extracomparto a compensazione dell'onere aggiuntivo secondario di qualità

- che nel piano attuativo è prevista in particolare la realizzazione:

- di edifici commerciali per una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) pari a mq.2.230,00 e superficie di vendita inferiore a mq. 1.500,00

- di edifici industriali/artigianali per una Superficie Lorda di Pavimento pari a mq. 1.000,00

- di una rotatoria all'innesto fra la via Togliatti e la via C. Battisti in parte compresa nel perimetro dell'ambito per una superficie di 518 mq da cedersi gratuitamente al Comune ed in parte esterna ad esso. L'opera verrà realizzata a compensazione di una quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e dell'onere secondario aggiuntivo di qualità previsto dalle norme del PGT.

- di un tratto di pista ciclopedonale lungo la via C. Battisti che verrà realizzata a compensazione di una quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e dell'onere secondario aggiuntivo di qualità previsto dalle norme del PGT .

- di opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri per parcheggi di superficie pari a mq 2048,00 da assoggettare a servitù permanente di uso pubblico salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del frazionamento.

- di opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri per aree a verde per una superficie pari a mq 1078,00 da cedersi gratuitamente al Comune salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del frazionamento.

- la monetizzazione di un area prevista nella scheda allegata al Documento di Piano come area da cedere e destinare a verde filtro pari a 607,00 mq

• che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione

VISTO

• l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

• il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n.163 del 2006

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO LE PARTI
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO A SEGUIRE**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 1 – OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ARTICOLO 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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 2.

2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti 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.

ARTICOLO 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.G.T. vigente al suo documento di Piano, alla Vas, alle

norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità alle previsioni degli elaborati allegati alla deliberazione consigliare di approvazione del piano urbanistico e che fanno altresì parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati a questo ed identificati a seguire:

- Tavola P1 – Estratto mappa.

- Tavola P2 – Estratto PGT- scheda ATU - componente geologica.

- Tavola P3 – Rilievo stato di fatto.

- Tavola P4 – Planimetria di progetto.

- Tavola P5 – Dotazioni opere pubbliche

- Tavola P6 – Planimetria parcheggio privato ad uso pubblico

- Tavola P7 – Piante-prospetti-sezioni edificio 1 (commerciale)

- Tavola P8 – Piante , prospetti e sezioni edifici 2-3 (artigianali/industriali)

- Allegato P9 – Relazione generale

- Allegato P10 – Documentazione fotografica

- Allegato P11 – Norme tecniche di attuazione dell'ATU

- Allegato P12 – Relazione di stima perequazione e onere secondario aggiuntivo

- Allegato P13 – Relazione di stima monetizzazione aree a standard (verde)

- Allegato P14 – Schema di convenzione urbanistica

- Allegato P15– Opere di urbanizzazione primaria (Parcheggi), computo metrico estimativo

- Allegato P16– Opere di urbanizzazione primaria (Aree a verde filtro), computo metrico estimativo

- Allegato P17 – Opere di urbanizzazione extracomparto, rotonda e pista ciclopedonale , proposta progettuale

- Allegato P18 – Opere di urbanizzazione extracomparto, relazione generale

- Allegato P19 – Opere di urbanizzazione extracomparto, calcolo sommario della spesa

- Allegato P20 - Opere di urbanizzazione primaria ed extracomparto, quadro economico (Somme da garantire mediante fideiussione)

- Relazione Geologica - geotecnica

- Piano del traffico

-

ARTICOLO 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;

b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5

e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.

2. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, se necessario alle esigenze del lotto stesso, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico ogni _____ metri quadrati di superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile in base alle previsioni del piano attuativo;

b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

3. I "lottizzanti", in relazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Governo del Territorio, e in relazione a quanto disposto dall'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 si impegnano a dare attuazione all'ambito di trasformazione con destinazione mista denominato "ATU (ex ATSS1) via C. Battisti" realizzando a scomputo oneri le opere di urbanizzazione primaria meglio identificate nella tavola n° P5, P6 e nell'allegato P15-P16 del piano urbanistico e consistenti in:

a) Parcheggi privati ad uso pubblico pari a n. 50 stalli di superficie complessiva pari a mq. 2048,00 per un importo stimato da computo metrico allegato pari a € 197.224,13 scomputabile per la quota del 20% pari a € 39.444,83 in quanto non oggetto di cessione ma di asservimento ad uso pubblico

b) Verde pubblico (verde filtro) pari a mq. 1078,00 per un importo stimato da computo metrico allegato pari a € 7.243,73

c) Porzione di rotonda entro il perimetro dell'ambito per una superficie occupata pari a mq 518,00 per un importo stimato da computo metrico pari a € 439.200 x 20% = € 87.840 (20% del totale riportato nel computo metrico allegato).

Totale aree standards garantite pari a mq. 3644,00 > mq. 2430,00 minimi da reperire.

4. I computi metrici estimativi del costo delle opere di urbanizzazione primaria sono redatti utilizzando quale riferimento i prezzi risultanti da "Bollettino dei Prezzi informativi delle opere edili" edito dalla Camera di Commercio di Bergamo e ove mancanti i prezzi di mercato scontati di una media percentuale pari al 20%

5. I "Lottizzanti" dichiarano e garantiscono, che le aree sono di loro proprietà, si trovano nella loro esclusiva disponibilità e sono libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il Comune, nonché da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze,

ivi comprese le condizioni di usucapione obbligandosi in caso contrario all'assunzione delle connesse responsabilità di ogni ordine e genere ivi compreso il risarcimento del danno nei confronti di terzi interessati e del Comune.

6. Ulteriori disposizioni di dettaglio nella predisposizioni progettuale che non alterino la dotazione a standard del piano ed in diretta applicazione del PGT (compreso lo spostamento dei sottoservizi funzionali al comparto e che andranno ceduti), del regolamento edilizio e delle eventuali prescrizioni derivanti dal rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche necessarie, dovranno essere apportate e potranno essere richieste dai competenti uffici comunali senza comunque che ciò comporti variazione al piano urbanistico e alla convenzione al momento della produzione dei progetti esecutivi delle opere al fine del rilascio delle legittimazioni edilizie d'intervento e senza che ciò possa originare motivo di modifica degli accordi contrattuali.

7. I lottizzanti si obbligano altresì a curare la manutenzione (indicativamente e non esaustivamente identificante nella pulizia e sfalcio delle aree verdi e degli arbusti presenti, rifacimento segnaletica, riparazione pavimentazioni stradali ecc.) del parcheggio privato ad uso pubblico e del verde pubblico all'interno del perimetro del proprio ambito che verranno cedute gratuitamente al Comune a seguito della loro realizzazione o che rimarranno private con assoggettamento di servitù ad uso pubblico.

ARTICOLO 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ARTICOLO 6 – SUPERFICIE DI PEREQUAZIONE

1. In ottemperanza alla strumento urbanistico vigente l'attuazione dei piani attuativi viene subordinata al reperimento, monetizzabile, di una superficie di perequazione.

Come indicato dalla delibera di consiglio comunale del 6.10.2016 numero 51 il valore della monetizzazione quale modalità alternativa alla perequazione viene determinato con riferimento alla procedura di calcolo indicata nella "relazione di stima aree edificabili al fine dell'applicazione dell'imposta IMU", che tiene conto della classificazione urbanistica e delle caratteristiche territoriali di ogni ambito.

Nel piano attuativo oggetto di intervento i valori risultano definiti, così come indicato dall'allegato P12 "Relazione di calcolo valori di perequazione e onere secondario aggiuntivo":

- Perequazione € 28.849,84;

2. Gli importi relativi alla monetizzazione della perequazione suddivisi in base alle percentuali di proprietà di superficie territoriale dei singoli lottizzanti sono i seguenti:

a) C.B.L. S.r.l.

- Perequazione € 15.708,74;

b) CSA Consorzio Servizi Autotrasportatori

- Perequazione € 7.780,80;

c) Guizzetti S.r.l.

- Perequazione € 5.360,30;

Si conviene che tali somme verranno totalmente versate al Comune di Costa Volpino al momento della sottoscrizione del presente atto da parte dei

Lottizzanti per un importo pari a:

€ 28.849,84 (€ ventottomilaottocentoquarantanove/84)

ARTICOLO 7 – ONERE SECONDARIO AGGIUNTIVO - OPERE

DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. In ottemperanza alla strumento urbanistico vigente l'attuazione dei piani attuativi viene subordinata alla corresponsione di un onere secondario aggiuntivo "di qualità".

Come indicato dalla delibera di consiglio comunale del 6.10.2016 numero 51 l'onere secondario aggiuntivo di qualità di cui alle norme del Documento di piano viene determinato con riferimento alla procedura di calcolo indicata nella "relazione di stima aree edificabili al fine dell'applicazione dell'imposta IMU", che tiene conto della classificazione urbanistica e delle caratteristiche territoriali di ogni ambito.

Nel piano attuativo oggetto di intervento i valori risultano così definiti, così come indicato dall'allegato "Relazione di calcolo valori di perequazione e onere secondario aggiuntivo":

- Onere secondario aggiuntivo € 212.367,32

2. Gli importi relativi all'onere secondario aggiuntivo suddivisi in base alle percentuali di proprietà di superficie territoriale dei singoli lottizzanti sono i seguenti:

a) C.B.L. S.r.l.

- Onere secondario aggiuntivo € 115.634,00;

b) CSA Consorzio Servizi Autotrasportatori

- Onere secondario aggiuntivo € 57.275,47;

c) Guizzetti S.r.l.

- Onere secondario aggiuntivo € 39.457,85;

A scomputo dell'onere secondario aggiuntivo i lottizzanti si impegnano a realizzare la rotatoria e un tratto di pista ciclopedonale extracomparto lungo via C. Battisti per un importo stimato da computo metrico allegato pari a € 439.200 x 80% = € 351.360 (80% del totale riportato nel computo metrico allegato).

4. Il computo metrico estimativo del costo della rotatoria e della pista ciclopedonale da realizzare come compensazione all'onere aggiuntivo di qualità è redatto utilizzando quale riferimento i prezzi risultanti da "Bollettino dei Prezzi informativi delle opere edili" edito dalla Camera di Commercio di Bergamo , e ove mancanti i prezzi di mercato scontati di una media percentuale pari al 21% circa.

4 Gli obblighi realizzativi di cui sopra seguiranno le tempistiche definite nei successivi articoli e decorreranno dalla definizione di tutti gli accordi bonari con i privati interessati dalla rotatoria e pista ciclabile il cui onere rimane in capo al Comune.

5 I frazionamenti delle aree esterne all'Ambito necessari per addivenire agli accordi bonari, le spese relative agli accordi stessi, le spese notarili , l'acquisizione delle aree della Provincia rimarranno in capo al Comune stesso.

6 Il Comune si impegna ad ottemperare ai sopra citati obblighi e quindi a rendere disponibili le aree entro tre (3) mesi dalla sottoscrizione della convenzione

ARTICOLO 8 – DURATA CONVENZIONE, TERMINI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di

ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Tutte le opere di urbanizzazione, come precedentemente descritte, devono essere ultimate entro i termini del relativo provvedimento di permesso a costruire.

3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima o contemporaneamente all'inizio lavori di qualunque intervento (edificio privato) previsto dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessuna costruzione può essere iniziata se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto oppure tali avvii dei lavori dovranno essere contemporanei.

4. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere extracomparto di cui all'art.7 deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria al servizio del singolo lotto di cui al presente articolo.

5. L'agibilità dei singoli edifici potrà essere comunicata dal soggetto attuatore dopo l'avvenuto collaudo e quindi ai sensi dell'art. 17 comma 4 e 5 entro 45 gg dalla fine dei lavori delle opere pubbliche oppure dopo la presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del Direttore dei Lavori .

6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di cinque (5) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, dovrà avvenire contestualmente alla stipula della presente. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. Rimane a carico dei lottizzanti l'obbligo di presentare il frazionamento delle aree da cedere prima della stipula della presente convenzione.

8. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 6 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 18.

9. La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Urbanistico è di 10 anni.

10. I lottizzanti si obbligano altresì a rispettare i seguenti termini di adempimento intermedi:

a) Entro 120 giorni dalla stipula della convenzione dovranno depositarsi le richieste di rilascio dei titoli legittimanti l'attività edilizia delle opere di parte pubblica indicate agli art. 4 del presente contratto le quali dovranno essere realizzate entro 3 anni dal rilascio dei predetti titoli abilitativi .

b) Entro 120 giorni dalla comunicazione da parte delle Comune dell'avvenuta disponibilità delle aree necessarie per la realizzazione della rotatoria e del tratto di pista ciclopedonale su via C. Battisti di cui all'art. 7 del presente contratto, dovranno provvedere a depositare il progetto per l'esecuzione delle stesse e provvedere, alla loro esecuzione anche in stralci funzionali, entro 3 anni dalla sua approvazione con le procedure pubblicistiche di cui al D. Lgs n.50/2016 e D.PR. 207/2010 e s.m.i. mentre la realizzazione sarà in analogia a quanto previsto all'art.10 della presente per le opere di urbanizzazione primaria entro comparto

11. Il superamento di tali termini, salvo determinazioni di proroghe, comporterà per l'amministrazione comunale, la piena facoltà di escussione dei titoli di garanzia di cui all'art. 12 (anche frazionata in ragione delle mancanze) prodotti a supporto delle obbligazioni convenute nonché, l'eventuale sospensione dei termini di rilascio dell'agibilità degli immobili.

ARTICOLO 9 - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

I titoli abilitativi verranno rilasciati previa determinazione dei contributi concessori con applicazione delle tabelle, tariffe e parametri vigenti alla data del rilascio del singolo titolo abilitativo, salvo quanto previsto in relazione alle opere eseguite direttamente dai “Lottizzanti”, così come definite negli articoli successivi.

I “Lottizzanti” danno atto che alla data di stipula della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei seguenti minimi tabellari:

Edifici e impianti per 'artigianato/industria

- urbanizzazione primaria € /mc 13,41

- urbanizzazione secondaria € /mc 11,74

- smaltimento rifiuti € /mc 3,60

Edifici e impianti per attività direzionali e commerciali

- urbanizzazione primaria € /mc 44,81

- urbanizzazione secondaria € /mc 20,96

Si conviene che non è dovuto il contributo alle urbanizzazioni primarie fino al raggiungimento delle opere realizzate a scomputo pari alla somma di €. 113.336,30 iva esclusa (centotredicimilatrecentotrentasei/30). Vedi computi metrici estimativi allegati e quadro economico per realizzazione opere di urbanizzazione primarie.

ARTICOLO 10 – REALIZZAZIONE OPERE

1. I “Lottizzanti”, in relazione al disposto dell’articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare come obbligazione “di risultato” le opere di urbanizzazione primaria e le opere extracomparto, delle infrastrutture e dei

servizi nella consistenza evidenziata nelle relative tavole costituenti il piano

e come risultano dal seguente elenco:

a) Parcheggi (Da mantenere privati con asservimento ad uso pubblico e con obblighi manutentivi a carico del lottizzante); All'ingresso/uscita del parcheggio su via Togliatti e sulla strada privata posta a sud-ovest sarà disposta una sbarra per la chiusura la cui regolamentazione sarà definita con un provvedimento a parte dalla Giunta Comunale entro il rilascio del permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

b) Area verde (Da cedere gratuitamente al Comune con obblighi manutentivi a carico del lottizzante);

c) Rotatoria e pista ciclopedonale compresa nel perimetro del comparto (Da cedere gratuitamente al Comune)

d) Rotatoria e pista ciclopedonale extracomparto di cui al precedente articolo 7 del presente contratto, ,

2. Le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, poiché l'importo a base d'asta determinato dal computo metrico per esse, è inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 35 del D.lgs 50/216 e s.m.i, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, D.P.R. n. 380 del 2001 ss.mm, potranno essere eseguite direttamente dai "Lottizzanti" sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale e con la nomina a cura del Comune di un collaudatore in corso d'opera e finale. Tale nomina dovrà avvenire a cura del comune con comunicazione ai lottizzanti entro trenta giorni dalla firma della presente convenzione.

3. Permane tuttavia in capo ai lottizzanti, l'obbligo di acquisire il CIG sul sito dell'ANAC che andrà indicato sulle fatture di pagamento, ai soli

fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, poiché le opere di urbanizzazione primaria sono comunque eseguite con risorse pubbliche, giacché figurative del contributo altrimenti dovuto dai soggetti titolari di permessi di costruire ed inoltre acquisite al patrimonio del Comune.

4. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.

5. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 84 del decreto legislativo 50/2016 e relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 207/2010) ove applicabile.

6. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

7. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti.

8. Gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno garantire immediata funzionalità ai lotti edificati.

9. In fase esecutiva potranno essere ammesse, senza che si debba procedere ad approvazione di nuova variante del P.A., modifiche ed adeguamenti nel rispetto del comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/05, che non varino la superficie complessiva prevista, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non modifichino le destinazioni d'uso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

10. In particolare potrà essere variata la dislocazione dei parcheggi, purché tale nuova opera venga concordata ed accettata dall'Amministrazione Comunale con atto di Giunta Comunale e non venga diminuita la superficie a standards.

11. Le opere potranno essere realizzate anche per singoli lotti funzionali purché siano realizzate le opere di urbanizzazione funzionali agli edifici. La rotatoria e la pista ciclopedonale dovranno comunque essere realizzate e collaudate oppure ne dovrà essere presentato il Certificato di Regolare Esecuzione da parte del Direttore Lavori prima della comunicazione di agibilità del primo edificio costruito.

ARTICOLO 11 – MONETIZZAZIONE

Il lottizzante Guizzetti Srl si impegna a versare al momento della sottoscrizione della presente convenzione la somma di € 20.941,50 (vedi allegato P13 “relazione di stima monetizzazione aree a standard) come monetizzazione per la mancata cessione al Comune dell'area a verde filtro inserita all'interno della scheda dell'ATU allegata al Documento di Piano.

L'area verrà mantenuta con destinazione a verde privato e il proprietario avrà l'obbligo a semplice richiesta del Comune di permettere agli incaricati dello stesso Comune di accedere all'area per la manutenzione del Reticolo Idrico Minore denominato CV84. I proprietari non potranno pretendere alcun risarcimento per eventuali danni arrecati alla fascia di verde privato durante le operazioni di manutenzione di cui sopra.

ARTICOLO-12 – OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, le spese tecniche sostenute (pubblicazione, copie, ecc) per un importo pari a € 2.000,00 da versarsi al momento della stipula dell'atto di convenzione. Inoltre alla stipula della convenzione i lottizzanti dovranno versare l' importo di € 5.200,00 per le spese e l'onorario del collaudatore come stabilito all'art.18.

ARTICOLO 13 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. I “Lottizzanti”, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, hanno costituito e consegnato in sede di stipula, fidejussioni bancarie/assicurative per un totale di € 800.103,32 (ottocentomilacentotre/32 euro) a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da quadro economico allegato P20.

Più precisamente le fidejussioni bancarie/assicurative in capo a ciascun lottizzante come da prospetto dimostrativa (allegato P20) sono le seguenti.

- | | |
|--|---------------|
| a) C.B.L. S.r.l. | € 524.205,09; |
| b) CSA Consorzio Servizi Autotrasportatori | € 161.173,43; |
| c) Guizzetti S.r.l. | € 114.724,80; |

2. La garanzia non verrà svincolata fino alla certificazione mediante collaudo della corretta realizzazione di tutte le opere convenute nella presente convenzione tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

3. Detta cauzione consiste in polizza fideiussoria a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da Istituto bancario o da primaria Compagnia di assicurazione, e precisamente:

a) C.B.L. S.r.l.

dalla....., sede di....., in data....., n.....;

b) CSA Consorzio Servizi Autotrasportatori

dalla....., sede di....., in data....., n.....;

c) Guizzetti S.r.l.;

. dalla....., sede di....., in data....., n.....;

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. 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.

5. Tale cauzione dovrà recare clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Saranno trascritte nella polizza fideiussoria le clausole prescritte nel successivo comma.

6. L'importo delle opere di urbanizzazione sia interne che esterne al comparto , deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione per le opere interne al comparto e dello standard aggiuntivo di qualità per le opere esterne al comparto, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

7. Qualora l'importo delle opere extracomparto realizzate a scomputo dello standard aggiuntivo di qualità (importo documentato e non preventivato) risultasse inferiore a quello determinato al art. 7 comma 1 pari a € 212.367,32 dovrà essere corrisposto conguaglio al Comune.

I ribassi d'asta sull'importo preventivato pari a € 439.200 verranno trattenuti dai Lottizzanti ed il conguaglio sarà dovuto solo nel caso in cui le opere extracomparto risultanti dalla documentazione contabile siano inferiori a € 212.367,32

8. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i "Lottizzanti" autorizzano il Comune a disporre delle cauzioni stesse nel modo più ampio possibile e senza vincolo di destinazione, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovesse effettuare. 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 generale o particolare evidenziato ai commi precedenti.

L'eventuale modifica dell'istituto fideiussore potrà avvenire solo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

9. In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti l'Ambito, i "Lottizzanti" dovranno trasferire ai successori ed aventi causa – che in caso di alienazione parziale saranno solidalmente responsabili con l'alienante verso il Comune – tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, con la prestazione da parte dei nuovi obbligati delle medesime garanzie già prestate dal "Lottizzante".

10. Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, i "Lottizzanti" saranno liberati e le

garanzia prestata, sarà parimenti liberata; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta dei “Lottizzanti”.

Potrà costituire legittimo motivo di escussione fideiussoria il subentro a qualsiasi titolo nelle obbligazioni sancite dalla convenzione di altro soggetto giuridico diverso dal soggetto lottizzante qualora in capo al nuovo soggetto subentrante non venissero ripristinate le garanzie nella misura ed alle condizioni sancite dal presente articolo.

11. Il Comune provvederà all’escussione della fideiussione oltre a casi precedentemente espliciti, nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro la scadenza della convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate o necessari per rendere funzionali le opere allo scopo originario, quantificate dal collaudatore incaricato;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell’operatore edilizio all’invito a provvedere da parte del Responsabile dell’ufficio tecnico comunale per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal collaudatore incaricato;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo all’operatore edilizio dalla convenzione soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all’invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni,

quantificate dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale o da professionista all'uopo incaricato.

12. Con la presente convenzione urbanistica il lottizzante autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del lottizzante non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento e nella presente attuazione urbanistica.

ARTICOLO 14 – SUBENTRO OBBLIGAZIONI

1. Il Soggetto Attuatore s'impegna in caso di trasferimento anche parziale della proprietà a qualsiasi titolo, ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti, idonee clausole in cui viene manifestata la piena conoscenza delle parti che la stipula degli stessi atti comporta, in ragione delle proprie quote, subentro nelle obbligazioni ed oneri scaturenti dal presente patto convenzionale, allegandone eventualmente copia della convenzione, della quale dovrà essere fatto riferimento nell'atto di acquisto o cessione a qualsiasi titolo oppure dichiarazione che le obbligazioni sancite nel presente atto rimangono in capo all'originario lottizzante sino al loro completo adempimento o al successivo avente causa in caso di alienazione.

2. Gli atti di alienazione citati al punto precedente dovranno essere notificati a cura del subentrato, entro 30 giorni dalla stipula al Comune di Costa Volpino, il quale provvederà a richiedere alle parti subentranti apposite garanzie per l'adempimento delle obbligazioni di spettanza.

Le parti subentrate resteranno tuttavia obbligate in solido con i nuovi proprietari al rispetto di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, salvo espressa dichiarazione di svincolo da parte del Comune

di Costa Volpino da rilasciarsi previa produzione da parte del nuovo
soggetto attuatore delle apposite garanzie precedentemente citate

ARTICOLO 15 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la stipula della convenzione i proponenti possono presentare le
domande per ottenere i singoli permessi di costruire o le denunce di inizio
attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici
nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione
di quest'ultimo. I singoli interventi dei lottizzanti rimangono tra loro
svincolati nei tempi di realizzazione e di comunicazione di agibilità.

2. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui
all'articolo 18 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di
urbanizzazione primaria, è sempre effettuata con la condizione "salvo
conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione
delle opere di urbanizzazione eseguite a scomuto nonché all'accertamento
del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle
opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 13.

Sono applicati secondo la legge quando dovuti gli oneri di urbanizzazione
secondari gli oneri di smaltimento rifiuti e contributo sul costo di
costruzione.

ARTICOLO 16 - 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 planovolumetriche che
non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli
elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non

incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

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 e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte della giunta comunale.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le

varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 16, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 8, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ARTICOLO 17 – EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo, senza che questo comporti variante e in conformità alle indicazioni di P.G.T. nelle destinazioni d'uso.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con

conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ARTICOLO 18 – COLLAUDO

1. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità dei lottizzanti.

2. Entro 30 giorni dalla firma della presente convenzione il comune nomina il collaudatore in corso d'opera e finale dandone comunicazione ai lottizzanti. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore e le spese sostenute da esso per le realizzazioni delle operazioni e verifiche di collaudo sono a carico dei lottizzanti quantificate in via presunta in € 5.200 (comprensiva di cassa di previdenza pari a 4%) da versare una tantum come stabilito all'art. 12 salvo determinazione finale a cura dell'amministrazione a seguito dell'incarico formale e da versare in caso di maggiorazione a semplice richiesta sull' IBAN n.....

3. Il collaudo è effettuato in corso d'opera e finale su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e su quelle di compensazione dell'onere secondario aggiuntivo e con esso si deve attestare la regolare esecuzione delle opere predette rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

4. Entro un (1) mese dalla data di presentazione al protocollo comunale della dichiarazione di fine lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile dell'ufficio tecnico, per l'approvazione da parte del Comune.

5. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro un (1) mese dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi quindici (15) giorni dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

6. I lottizzanti si impegnano espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

7. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente eventuale escussione della fideiussione.

8. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

9. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo. L'operatore edilizio è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

10. A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art.13.

11. Gli oneri di custodia delle opere competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

12. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui sopra, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

13. La comunicazione di agibilità e l'avvio delle singole attività è vincolata alla realizzazione delle Opere di urbanizzazione interne al lotto dell'attività stessa ed alla comunicazione di fine lavori della rotonda e della pista ciclopedonale o al deposito del Certificato di regolare esecuzione da parte del Direttore Lavori relativo a tali opere.

ARTICOLO 19 – CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e

servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 7, sono cedute in forma gratuita al Comune o assoggettate a servitù permanente di uso pubblico direttamente nei termini di cui all'art. 8 comma 6 e 7.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, individuate con tratteggio verde (verde filtro)e blu (porzione di rotatoria) nella tavola n.P5 e identificate catastalmente nel Catasto dei terreni del Comune di Costa Volpino al:

foglio logico 1 particella are

foglio logico 1 particellaare.....

b) da assoggettare a servitù permanente di uso pubblico (parcheggio), individuate con tratteggio viola nella tavola n.P5 e identificate catastalmente nel Catasto dei terreni del Comune di Costa Volpino al:

foglio logico 1 particella are

3. Le aree 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.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ARTICOLO 20 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 18 comma 5.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 18 comma 12, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro 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 dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 13.

4. La manutenzione dei parcheggi che rimarranno privati dei lottizzanti con assoggettamento di servitù perpetua di uso pubblico rimarrà a carico del proprietario dell'area.

5. La manutenzione del verde ceduto al Comune rimarrà a carico dei lottizzanti e sugli aventi titolo in caso di alienazione.

ARTICOLO 21 – SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ARTICOLO 22 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) per la Lombardia, sede di BRESCIA.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ARTICOLO 23 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I proponenti 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.

ARTICOLO 24 – RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e regolamenti, sia generali che comunali in vigore.

Si danno atto le parti che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni di carattere catastale, tecnico, patrimoniale finalizzate alla miglior traduzione in atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati grafici.

Il presente contratto è soggetto assoggettato alle disposizioni di cui all'art.20 della L.10/77 ed all'art.32 del DPR 601/73.

Letto, confermato e sottoscritto.

I proponenti

Per Il Comune di Costa Volpino