

COMUNE DI COSTA VOLPINO

PROVINCIA DI BERGAMO

Spett.le

Sindaco del Comune di Costa Volpino (BG)
Piazza Caduti di Nassiriyah n.c. 3
24062 - COSTA VOLPINO (BG)

SCHEMA di CONVENZIONE URBANISTICA

PROGRAMMA ATTUATIVO di INTERVENTO di INIZIATIVA PRIVATA
denominato

«Lottizzazione Branico/Flaccanico»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/Giunta Comunale n. ____ del ____
Approvato con deliberazione del Consiglio/Giunta Comunale n. ____ del ____

Committente: Soc. EDILCASA s.r.l. via Roma, 67 Costa Volpino (BG) c.f.
00973240161 P.I. 01885650984 AMMINISTRATORE UNICO:
sig.ra SALVETTI ROBERTA nata a Brescia il 17/12/1987 CF. SLV RRT 87T57 B157G

I Tecnici: ZUCCHELLI Arch. Andrea
ZUCCHELLI Ing. Pasquale

CONVENZIONE URBANISTICA

Per l'attuazione, del Piano Attuativo denominato "Lottizzazione Branico/Flaccanico", in esecuzione del PGT approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.31 del 17/06/2013, pubblicato sul BURL n.48 del 27/11/2013 serie avvisi e concorsi.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, addì _____ del mese di _____, in _____, davanti al Sottoscritto ufficiale rogante Dottor _____, segretario comunale del Comune di Costa Volpino (BG), competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si sono costituiti:

- **SALVETTI Roberta**, nato a Brescia il 17 dicembre 1987 (CF: SLVRRT87T57B157G), che nella presente convenzione interviene come amministratore unico della società: **EDIL CASA S.r.l.** (C.F. 00973240161 P.I. 01885650984) con sede in Costa Volpino (Bg), via Roma, 67. Soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**Proponente**", da una parte
- **il Sig.** che qui interviene in nome e per conto del **COMUNE DI COSTA VOLPINO (BG)**, C.F. e P.IVA 00572300168, con sede in Piazza Caduti di Nassiriya n.c. 3 in comune di Costa Volpino (BG); nel seguito verrà indicata per brevità anche "**Comune**", dall'altra parte;

PREMESSO

- a) 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
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione sono: _____.

b1-

in località Brine della Frazione di Branico, individuati nel **C.T. del Comune di Costa Volpino (Bg) Fg.1 con i mappali n. 12395, 12394, 6509 e 6514**, aventi una Superficie Territoriale totale di **mq. 2615**; terreni che a seguito della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____ e successiva pubblicazione sul BURL in data _____, sono classificati come segue:
UP-B.1.2 Tessuto residenziale strutturato della montagna.

I cui Parametri Generali edificatori sono:

Uf = esistente ovvero 0,30 m²/m² se mediante intervento diretto (DIA, PC)

Uf = 0,40 m²/m² se mediante piano attuativo (PA)

Rc = esistente ovvero 40%

H = 8,00 m

Dc = 1/2 di H con un minimo di m 5,00 o in aderenza ai fabbricati esistenti a confine.

De = in aderenza o non minore di m 10 o secondo norme di PA

Ds = secondo gli allineamenti preesistenti ovvero secondo la classificazione di cui al D.Lgs 285/92.

Sp = > 40%

b2-

in Frazione di Flaccanico, individuato nel **C.T. del Comune di Costa Volpino (Bg) Fg.2 con il mappale n.1884**, di Superficie Territoriale totale di **mq. 1260** e che, a

seguito della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n.____ in data _____ e successiva pubblicazione sul BURL in data _____, è parzialmente classificata come segue:

- zona omogenea destinata a “**dotazione pubblica e di uso pubblico**”

- c) che lo strumento urbanistico prevede la possibilità di intervento edilizio previa l'approvazione di un “**Piano Attuativo convenzionato**”
- d) Che i parametri edificatori contenuti nel documento di piano e previsti nel progetto di approvazione del piano attuativo sono i seguenti:

Per l'area individuata come **b1** in frazione Branico

- Superficie territoriale mq. 2.615,00
- Indice di fabbricabilità: 0.40 mq./mq.
- Superficie lorda di pavimento realizzabile mq. 1.046,00
- Volume massimo edificabile mc. 3.486.66
- Numero abitanti insediati: 23
- Aree da cedere al Comune: mq. 920

Per l'area individuata come **b2** in frazione Flaccanico.

– Aree a parcheggio: mq. 230

- e) Che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

VISTI

- i. la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al **n. 11855** del 13 agosto 2020 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. **77/2020**;
- ii. la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽ⁱ⁾ n. _____ in data _____, e-secutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- iii. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali sono/non sono pervenute osservazioni;
- iv. la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽ⁱⁱ⁾ n. _____ in data _____, e-secutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- v. la nota prot. n. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato alla proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- vi. 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;

- vii. il combinato disposto dell'articolo 1, comma 1, lettera e), e dell'articolo 36 del decreto legislativo n. 50 del 2016;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante fino al completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante del presente atto.
2. Il proponente è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente Convenzione, gli obblighi assunti dal proponente con il presente atto 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 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal proponente 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.
4. La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente scrittura e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte del proponente, della comunicazione di cui alla lettera v) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella

predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della Convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.

3. Le opere relative alla viabilità nonché i sotto servizi e gli allacciamenti sino al limite del perimetro di piano attuativo devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dal rilascio del relativo permesso che dovrà essere presentato entro 12 mesi dalla stipula della presente Convenzione. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 5.
4. Le opere relative alla realizzazione del parcheggio pubblico in località Flaccanico devono essere ultimate entro il termine massimo di 6 (sei) mesi dal rilascio del relativo permesso la cui richiesta dovrà essere presentato entro 2 mesi dalla stipula della presente Convenzione.
5. In ogni caso le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3, funzionalmente connesse ad uno specifico intervento edificatorio, così come previsto e disciplinato dal piano attuativo, devono essere ultimate prima della presentazione della richiesta di agibilità relativa allo stesso intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione.
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 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione. Entro lo stesso termine il proponente deve 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 ha effetto reale ed immediato a favore del Comune, con la sottoscrizione della presente Convenzione.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il piano attuativo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al DPR 207/2000.
2. Il progetto esecutivo deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal proponente, a sua cura e spese.

4. 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 di cui al Codice dei Contratti approvato con D.Lgs. n. 50/2016. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del proponente; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati, debitamente firmati da professionisti abilitati, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del DPR 207/2000. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.
6. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2.
7. 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 se presente; 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.
8. Il proponente assume 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, 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;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il piano dei servizi o altro strumento di pianificazione e programmazione del Comune, non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di allacciamento ai pubblici servizi sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale. Le spese e oneri relativi alle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono a carico del proponente.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del proponente.

ART. 8 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente Convenzione il proponente e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui all'art. 4 integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari del tariffario della Camera di Commercio di Bergamo.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dallo stesso proponente e a spese di quest'ultimo
3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001.
4. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla

presente convenzione.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 36 del D. Lgs. 50/2016, non sono soggette alle norme del Codice degli Appalti e sono eseguite a cura e spese del proponente, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2.
2. 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.
3. La direzione dei lavori sarà affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente, 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 del proponente.
4. 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 di cui al Codice dei Contratti approvato con D.Lgs. n. 50/2016. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del proponente; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 10 - ESECUZIONE DEL PARCHEGGIO IN FLACCANICO

- 1- Le opere di dotazione pubblica (DOP) relative al parcheggio in località Flaccanico saranno eseguite direttamente dalla Lottizzante nei tempi di cui al capoverso A dell'Art.3 della presente convenzione e secondo il progetto preliminare allegato sotto la lettera D alla richiesta di approvazione della presente convenzione.
- 2- La lottizzante si impegna a presentare entro 2 mesi dalla stipula della presente Convenzione domanda autorizzativa definitiva sottoscritta da tecnico abilitato e qualificato; si impegna altresì a terminare le opere entro 6 mesi dalla data di rilascio del permesso autorizzativo
- 3- La direzione dei lavori sarà affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la progettazione e direzione dei lavori è direttamente a carico del proponente
- 4- Gli esecutori delle opere di cui al presente articolo devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.
- 5- La lottizzante cede gratuitamente al comune, per la realizzazione del parcheggio, complessivamente mq. 217,00 da considerarsi a scomputo delle dotazioni DOP

previste nelle norme del PGT in corso.

- 6- Il costo preventivato per la realizzazione dell'opera è di €. 80.393,94 secondo il computo metrico allegato redatto in base al bollettino delle opere edili della Provincia di Bergamo.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico del proponente.

ART. 12 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. In conformità ai disposti dell'art. 44 della L.R. 12/2005, si da atto che gli oneri di urbanizzazione afferenti il piano attuativo, determinati secondo le tariffe vigenti in Comune, sono pari ad € 16.666,23 (mc. 3.486,66 x €/mc. 4,78) per quanto attiene la quota relativa agli oneri primari; sono pari ad € 26.707,82 (mc. 3.486,66 x €/mc. 7,66) per quanto attiene la quota relativa agli oneri secondari. Il tutto per un importo complessivo di € 43.374,05
2. A fronte dell'importo come sopra determinato di € 43.374,05, il piano attuativo prevede opere di urbanizzazione primaria, così come meglio indicate nei precedenti articoli, il cui valore sulla base del computo metrico estimativo allegato risulta pari ad € 36.263,43; oltre a €. 80.393,94, per la realizzazione dei parcheggi in località Flaccanico. Il tutto per un totale complessivo di €. 116.657,37 maggiore del contributo dovuto relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Visto l'art. 46 della L.R. 12/05, così come modificata dalla L.R. 7/2010, l'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria consente lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primari. Essendo il valore delle opere di urbanizzazione primaria maggiore del contributo dovuto relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, nulla sarà dovuto dal proponente all'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi edificatori afferenti il piano attuativo relativamente alla quota degli stessi oneri di urbanizzazione.
4. In forza di quanto previsto dalla L.R. 4/2008 art. 1, l'ammontare degli oneri d'urbanizzazione è determinato al momento dell'approvazione del piano attuativo, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata entro e non oltre i termini di cui al capoverso 6 dell'Art.3 della presente convenzione.

ART. 13 – DATI DIMENSIONALI

1. I dati dimensionali che competono al piano attuativo, sono così individuati:
 - Destinazione residenziale Superficie territoriale (S.t.) mq. 2.615
 - Volume totale assegnato mc. 3.486,66
 - Volume definito mc. 3.486,66
 - Abitanti teorici (V.ass./150) n. 23
2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale,

alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq. 230 non risultando quindi soddisfatta la dotazione minima prescritta dall'art. 5 punto 4 della "Normativa del DOP" pari a mq. $23 \times 40 =$ mq. 920,00.

ART. 14 – MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dal PGT da monetizzare sono pari a mq. 690.00 per €/mq 50.00 totale €. 34.500,00.

ART. 15 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 116.657,37, così ripartito:
a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro 36.263,43;
b) onere perequativo di cui all'articolo 10 punto 6 €. 80.393,94;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il proponente presta adeguata garanzia finanziaria, per un importo pari al 100% di quello previsto ai commi 1a), 1b), mediante garanzia fideiussoria bancaria n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro 116.657,37.
3. La garanzia, di cui ai punti 1a), 1b) non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del proponente, quando una parte funzionalmente autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del proponente, quando essi abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7.
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 il proponente è obbligato in solido con i suoi 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.

ART. 16 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 12/05, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante,

modificazioni planivolumetriche 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 del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella prevista dal PGT, 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 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 17 – NORME TECNICHE ATTUATIVE SPECIFICHE

1. Si intendono richiamate ed applicate le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione. Ad integrazione delle norme sopra richiamate, in conformità a quanto previsto dal DM 2 Aprile 1968 n. 1444 art. 9, che ammette distanze inferiori a mt. 10,00 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, devono intendersi applicabili, ai fini dell'attuazione edificatoria del comparto, le seguenti disposizioni particolari:
 - a) esclusivamente nel caso in cui non vi siano vedute che si fronteggiano, la distanza fra gli edifici può essere ridotta a mt. 3,00; 11/13
 - b) la distanza di mt. 10,00 deve essere verificata fra pareti fronteggianti; sono

ammesse distanze inferiori fino ad un minimo di mt. 8,00 fra parete finestrata di un edificio ed elementi strutturali dell'edificio prospiciente quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, pilatri, scale, ecc..;

ART. 18 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il collaudo dovrà avvenire in corso d'opera. Le opere saranno collaudate a cura di un professionista incaricato dal Comune con oneri a carico del proponente.

ART. 19 - CESSIONI GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per la realizzazione del parcheggio in località Flaccanico ovvero delle aree per attrezzature e servizi pubblici di cui all'art. 10, saranno cedute in forma gratuita al Comune nei termini già previsti dall'articolo 3
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella tav. 6, come segue: standard, con il colore giallo per mq. 230,00 (parcheggio Flaccanico).
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 il proponente possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. Il proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 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 del proponente fino al termine delle operazioni di collaudo.
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 dal proponente o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati, devono essere effettuati tempestivamente dal proponente; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale, il proponente deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e

alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale, resta in capo al proponente ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 21 – CLAUSOLE SPECIALI e CONTROVERSIE

1. Le acque meteoriche dovranno essere disperse mediante l'utilizzo di pozzi perdenti da localizzare all'interno dei singoli lotti di proprietà. Si rimanda al calcolo idraulico di dimensionamento nel permesso di costruire delle opere di urbanizzazioni. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede di Bergamo.

ART. 22 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da: a) relazione tecnica; b) schema di convenzione; c) computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primarie e alla realizzazione del parcheggio di Flaccanico d) documentazione fotografica; e) titoli di proprietà, visure catastali; f) indagine geologica; g) elaborati grafici in n. 7 tavole
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al successivo Art.25 quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 23 - SPESE

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 del proponente.

ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al

presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 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.

ART. 25 – ALLEGATI DELLA CONVENZIONE

All. A – TAV. 1 “Rilievo planialtimetrico dello stato di fatto – Estratti Mappa e P.G.T.”
All. B – TAV. 2 “Progetto Piano di Lottizzazione”
All. C – TAV. 3 “Rilievo area DOP”
All. D – TAV. 4 “Progetto DOP”
All. E – TAV. 5 “Planimetria sottoservizi”
All. F – TAV. 6 “Compensazioni”
All. G – Relazione Tecnica
All. H – Computo metrico estimativo Urbanizzazioni Primarie
All. I – Computo metrico estimativo DOP
All. L – Relazione fotografica
All. M – Atti di proprietà Branico e Flaccanico
All. N - Relazione geologica/geotecnica Branico
All. O – Relazione geologica/geotecnica Flaccanico
All. P – Valutazione impatto paesistico
All. Q – Relazione paesistica
All. R – Rilievo linee elettriche
All. S – Perizia valore della monetizzazione
All. T – Relazione opere di invarianza idraulica

Letto, confermato e sottoscritto, lì _____

Il Proponente

per il Comune