

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "Atr8 - comparto B"

(art.28 L.1150 del 17/08/1942 e Artt.12/14 L.R.12 del 11/03/2005)

L'anno duemilaventidue, addì _____ del mese di _____ (___/___/2022),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante Notaio _____ in _____ si sono
costituiti:

- il Sig. CAVADINI SIMONE GABRIELE, nato a Bergamo (BG) il 22-09-1971, cod.fisc. CVDSNG71P22A794K, residente in via Vittorio Emanuele n°11 Suisio (BG), in qualità di Legale Rappresentante della società "SC IMMOBILIARE S.r.l." con sede in Calusco d'Adda (BG) via San Rocco n°28 c.f.04326490168 REA:BG-454192 quale proprietaria dell'area situata nel comune censuario ed amministrativo di Suisio (BG) alla via A.DeGasperi ed individuata catastalmente ai giusti Mapp.3511-3512-3513-3514-3515 del Fg.9 del N.C.T. per una superficie catastale nominale complessiva pari a 2.100,00m² ed una superficie reale ricadente nell'Ambito di trasformazione residenziale n.8/B pari a 2.100,67m² e di seguito denominata «LOTTIZZANTE», da una parte;
- e l'arch. Mascia Vavassori, nata ad Alzano Lombardo (Bg) il 7 dicembre 1972 c.f.VVSMSC72T47A246R in qualità di Responsabile del Settore Tecnico pro tempore del Comune di Suisio, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'Art.4 Comma.2, del Decreto Legislativo 30/03/2001 n.165 e dell'Art.107 Commi 2 e 3 Lett.c), del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, allo scopo autorizzato decreto del Sindaco n.10 in data 09.03.2022 ai sensi dell'Art.50 Comma.10 del citato Decreto Legislativo n.267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «COMUNE», dall'altra parte;

P R E M E S S O

- che il Comune di Suisio è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n°05 del 22/02/2013 e pubblicato sul Bollettino Regione Lombardia n°21 del 22-05-2013;
- che le aree interessate sono classificate, nello strumento urbanistico come "Ambito di Trasformazione Residenziale Atr8" soggetto a piano attuativo;
- che la società sopra indicata, nel proseguo, denominata LOTTIZZANTE, è proprietaria di una parte delle aree comprese nel perimetro dell'intero Ambito di trasformazione residenziale Atr8 e più precisamente rappresenta la quota del 27,92% dell'intero ambito;
- che il presente atto afferisce pertanto all'attuazione di tale ultima quota parte (pari al 27,92%) dell'intero ambito Atr8 ubicato in via Alcide De Gasperi che con questo intervento si conclude;
- che la LOTTIZZANTE dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie territoriale complessiva di 2.100,67m² quale stralcio di un ambito più grande già in parte lottizzato ed edificato (Comparto A) per totali 7.560,00m² e classificate nel Piano di Governo del Territorio come «Ambito di trasformazione residenziale Atr8» con

l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, qui specificatamente denominato «Piano Attuativo Atr8 – Comparto B»;

- il lottizzante proprietario delle summenzionate aree qui oggetto di convenzione era già proprietario degli immobili di cui al Comparto-A giusto atto Notaio Mannarella dott.Francesco del 20/02/2019 rep.82260/57366 e successivamente lottizzati come da convenzione urbanistica stipulata con atto Notaio Mannarella dott.Francesco del 03/03/2014 rep.69275/47173 nonché edificati con due edifici residenziali A - B in ossequio alle pratiche edilizie D.I.A. n.5/2014 del 20/03/2014 prot. n.2065 e successive varianti e D.I.A. n.18/2005 del 28/12/2015 prot. n.9471 e successive varianti ed infine venduti; il tutto come evincesi dagli allegati atti di acquisto e vendita nonché dalla convenzione e titoli edilizi già depositati presso gli uffici comunali;

- che sull'area non sussistono vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano all'attuazione dell'ambito o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità pur evidenziando la presenza di specifiche prescrizioni nella scheda del Documento di Piano che troveranno puntuale attuazione nella progettazione esecutiva, se non quelli di salvaguardia della rete ecologica provinciale;

V I S T I

- la domanda di adozione ed approvazione del piano attuativo presentata al protocollo comunale al n. 14/01/2022 in data 14/01/2022, e successive integrazioni, con i relativi allegati:

- Allegato A – schema di convenzione;
- Allegato B – relazione tecnica e norme tecniche di attuazione;
- Allegato C – computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- Allegato D - quadro economico dell'intervento
- Tavola n°1 – estratto mappa catastale;
- Tavola n°2 – stralcio dello strumento urbanistico PGT;
- Tavola n°3 – planimetria stato di fatto;
- Tavola n°4 – planimetria inquadramento territoriale;
- Tavola n°5 – planivolumetrico generale e sezione tipo;
- Tavola n°6 – progetto opere di urbanizzazione (planimetria e sezioni);
- Doc_1 documentazione fotografica;
- Doc_2 relazione geologica ed idrogeologica;
- Doc_3 progetto invarianza idraulica;
- Doc_4 progetto del verde con relazione, capitolato e regolamento;
- Doc_5 valutazione previsionale di clima acustico;
- Doc_6 relazione idraulica dimensionamento reti acque bianche e nere;
- Doc_7 rendering urbanizzazioni;
- Doc_8 esame di impatto paesistico della lottizzazione.

- La deliberazione di Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato l'intervento relativo all'ambito di trasformazione Atr8-compartoB;

- l'attestazione di avvenuta pubblicazione ed avvenuto deposito del piano attuativo,

nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

- La deliberazione di Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente l'intervento relativo all'ambito di trasformazione Atr8-compartoB;
- la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato al lottizzante l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- L'Art.28 della Legge 17/08/1942 n.1150, come modificato dall'Art.8 della Legge 6/08/1967 n.765, l'Art.22 della Legge 30/04/1999 n.136, gli Artt.12, 14 e 46 della L.R.12 dell'11/03/2005;
- l'Art.16 Comma.2-bis del D.P.R.380/2001 e s.m.i.;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestati con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. Il lottizzante è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione si trasferiscono 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 lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione al lottizzante dell'avvenuta approvazione definitiva dell'attuazione dell'ambito di cui alle 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. La presente convenzione dovrà essere stipulata entro mesi 6(sei) dal termine di cui al comma precedente del presente articolo.
3. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro il termine massimo di 2(due) anni dalla stipula della presente convenzione. Dovrà in ogni caso essere garantita la sicurezza alla circolazione mantenendo i chiusini dei vari pozzetti a filo del piano stradale, dei percorsi pedonali e/o ciclopeditoni.
4. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici, fermo restando il termine ultimo inderogabile massimo di 3(tre) anni fatta salva la responsabilità in capo al lottizzante di danni e quant'altro dipendente dal cattivo stato del piano viario interessato dai lavori.
5. Non si potrà dare avvio alle opere di costruzione nei singoli lotti dell'ambito di trasformazione se non saranno iniziate le opere di urbanizzazione primaria, con particolare riguardo agli interventi più rilevanti sotto il profilo igienico-sanitario (fognature, acquedotti, strade, ecc).
6. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ad esclusione delle opere esterne al comparto, deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Non potrà essere presentata la prima Segnalazione Certificata di Agibilità S.C.A. se non saranno state completate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria previste in Convenzione fatta eccezione per la stesura del tappetino d'usura lungo le strade.
7. 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. Entro lo stesso termine il lottizzante deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo, diversamente i titoli abilitativi saranno soggetti alla corresponsione degli oneri concessori per intero.
8. 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 a tutti gli effetti contestualmente alla stipula della presente convenzione come previsto all'Art.20, a totali spese notarili e per frazionamenti a carico del lottizzante. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate verrà pertanto attribuita in forma gratuita al Comune, pur restando la responsabilità e manutenzione delle stesse in carico al lottizzante sino al favorevole collaudo del tecnico incaricato debitamente approvato dal Comune essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto preliminare delle opere di cui all'Art.6 del piano attuativo ed approvato unitamente a questo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.
2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro anni 1(uno) dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile (elaborati grafici in formato.dwg), 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 lottizzante, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al precedente comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum-principis, il Comune può, previa diffida notificata al lottizzante, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese del lottizzante medesimo.
4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'Art.142 del D.Lgs.163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli Artt.2, 3 e 6 del decreto legislativo 17/03/1995 n.158. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del lottizzante; esse sono individuate e disciplinate all'Art.8.
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 che rappresentino esattamente (as-built) quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal lottizzante, a propria cura e spese, nel rispetto di quanto dell'Art.46 Comma.1 lettera.B primo periodo della L.R.12/2005, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'Art.4, nel rispetto di tutte le indicazioni che saranno fornite dal Comune e dagli Enti, o altri soggetti, coinvolti nel procedimento amministrativo.
2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui alla Parte Terza del Codice dei Contratti del D.Lgs.163/2006 e successive modifiche e integrazioni, così come già descritto all'Art.4 Comma.4.
3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal lottizzante, comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione con le modalità previste dal D.P.R.380/2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del lottizzante.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione completa e funzionale di tutte le opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito sommariamente descritte:
 - A- realizzazione di marciapiede larghezza pari a 150cm. lungo tutto il fronte ovest del lotto d'ambito per una lunghezza di totali 50,00m.;
 - B- formazione raccordo di allargamento strada veicolare (larghezza media banchina pari a 80cm.) fra la carreggiata esistente ed il nuovo marciapiede sempre per tutta la lunghezza del fronte dell'ambito di trasformazione;
 - C- allungamento delle reti dei sottoservizi presenti, per tutto il fronte del comparto Atr8-B come concordato con gli enti gestori delle stesse, al fine di rendere attuabile lo sviluppo d'ambito (energia elettrica, rete telefonica fissa e la sola predisposizione per quanto riguarda il passaggio di reti per telecomunicazioni e cablatura telematica);

- D- formazione di attraversamento pedonale in cemento/asfalto con sezione pari a 7,50m. in prossimità della cabina elettrica;
- E- allungamento della rete fognaria acque nere dall'attuale ultima cameretta presente su via A.DeGasperi per tutto il fronte del comparto Atr8-B;
- F- sostituzione della griglia esistente con n°2 nuove caditoie nonché la formazioni di ulteriori n°4 nuove caditoie per raccolta acque meteoriche viarie con allungamento della rete di raccolta acque bianche stradali esistente su via A.DeGasperi per tutto il fronte del comparto Atr8-B;
- G- allacciamento e recapito delle fognature nella rete pubblica;
- H- allacciamento alla rete idrica pubblica per l'acqua potabile;
- I- riasfaltatura della carreggiata stradale di via De Gasperi del tratto fronte d'ambito;
- L- segnaletica stradale verticale ed orizzontale sempre del tratto in fronte d'abito.

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore ed in ogni caso le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'Art.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.;
3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'ARPA o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.
4. Tutte 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 Artt. dal 73 al 105 ed agli allegati 4 - 5 e 6 del Decreto Legislativo n . 152/2006, nonché delle altre norme da questo richiamate.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e pertanto gli oneri corrispondenti saranno versati, insieme al costo di costruzione dovuto, nell'ambito della presentazione dei singoli titoli abilitativi.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Alcune opere sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2.
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.
3. Per quanto attiene le opere di cui al comma 1, il lottizzante provvederà tempestivamente, entro i termini per la presentazione del progetto esecutivo, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto dell'ambito di trasformazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il lottizzante provvederà al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 15 sono ridotte di conseguenza.
5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico del lottizzante, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso lottizzante ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 9 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.
 3. Al fine di garantire la sicurezza al pubblico passaggio, il lottizzante è altresì obbligato alla realizzazione e all'ultimazione di tutte le recinzioni che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico, entro i termini stabiliti dai commi 3 e 6 dell'Art. 3, della presente convenzione.

ART. 10 – OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico del lottizzante diverse od ulteriori rispetto a quanto qui già convenzionato, se non quelle dettate dalla presenza della rete ecologica provinciale.
2. Le opere a verde previste nel presente comparto attuativo si inseriscono nell'ambito definito Rete Ecologica Provinciale e quindi costituiscono parte del varco ecologico da mantenere. Tali opere, pur mantenendo una connotazione di verde privato, non possono ritenersi estranee al regime convenzionale in quanto se non rispettose delle disposizioni approvate costituirebbero una difformità allo strumento urbanistico, non solo comunale, ma anche sovracomunale.
3. I lottizzanti si impegnano a rispettare, nella realizzazione dei singoli lotti d'intervento privato, quanto previsto e approvato relativamente al progetto del verde e a informare gli acquirenti, inserendo idonea clausola negli atti notarili di vendita, della presenza di tale vincolo di destinazione e salvaguardia.
4. Tali interventi saranno, come le opere di urbanizzazione, oggetto di collaudo tecnico amministrativo e non potranno, nemmeno al termine della convenzione essere modificate se non previa autorizzazione comunale.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARDS URBANISTICI E STANDARDS DI COMPENSAZIONE

Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio le aree a standards urbanistici per dotazione attrezzature e servizi pubblici e a standards qualitativo di compensazione che competono al piano di lottizzazione, sono così quantificate:

Destinazione Residenziale			
	Superficie Territoriale	m ²	2.100,67
	Superficie Residenziale Complessiva (2.495x27,92%)	m ²	696,60
	Abitanti Teorici (50 x 27,92%)	n° (AE)	13,96
	Standard urbanistici per servizi pubblici (15,00m ² / AE)	m ²	209,40
	Standard qualitativo di compensazione (30,00m ² / AE)	m ²	418,80
T O T A L E			628,20

1. Il lottizzante, stante a quanto indicato in premessa circa la precedente titolarità sull'Ambito Atr8 Comparto-A e sulla scorta degli atti e titoli già precedentemente qui richiamati, dispone pertanto in aggiunta alla potenzialità edificatoria di cui sopra anche di una residualità dai precedenti interventi e della quale ne detiene il pieno titolo e la piena disponibilità, e specificatamente:
 - Superficie Coperta (S.C.) pari a 388,71m²
 - Superficie Residenziale Complessiva (S.r.c.) pari a 67,94m²
 pertanto risultano utilizzabili:
 - Superficie Coperta (S.C.) = MAX 1.057,92m²
 - Superficie Residenziale Complessiva (S.r.c.) = MAX 764,54m²
 per un Volume teorico (V.t.) pari a 2.293,62m³
2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del presente ambito di trasformazione Atr8-compartoB, risulta che non sono state reperite direttamente aree a standards urbanistici e di compensazione ai sensi del comma 1, per una superficie netta di 628,20m².

ART. 12 - MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

1. Ai sensi dell'Art.46 della L.R.12/2005 e visto l'Art.10 della presente convenzione, le aree a standards urbanistici per 209,40m² e a standards qualitativo di compensazione per 418,80m² che competono alla lottizzazione e che non vengono reperite direttamente assommano complessivamente a mq 628,20m².
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di **80,00€/m² (dicasi EURO ottanta/00) al metro quadrato**, per cui l'importo della monetizzazione risulta come segue:
 - standards urbanistici per servizi pubblici:
209,40m² x 80,00€/m² = € 16.752,00
(dicasi EURO sedicimilasettecentocinqantadue/00);

-standards qualitativo di compensazione:

$$418,80\text{m}^2 \times 80,00\text{€/m}^2 = \text{€ } 33.504,00$$

(dicasi EURO trentatremilamilacinquecentoquattro/00);

per un importo totale della monetizzazione pari ad €50.256,00 (dicasi EURO cinquantamiladuecentocinquatasei/00).

3. L'importo totale della monetizzazione di cui al comma.2 sarà versato dal lottizzante alla Tesoreria Comunale in n°4(quattro) rate di pari importo: la prima contestualmente all'atto della sottoscrizione della presente convenzione mentre le successive a scadenza trimestrale dalla firma della stessa.

ART. 13 - SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Per quanto stabilito nei precedenti articoli il lottizzante realizzerà le opere di urbanizzazione del comparto e dette opere verranno realizzate a scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria così calcolati:

oneri urbanizzazione primaria OO.UU.I

$$8,24\text{€/m}^3 \times \text{V.t. } 2.293,62\text{m}^3 = 18.899,43\text{€}$$

(dicasi EURO diciottomilaottocentonovantanove/43)

concorrendo alla spesa per un **importo complessivo di 75.704,08€ (dicasi EURO settantacinquemilasettecentoquattro/08)** + iva di legge.

L'importo delle opere sarà riferito al costo effettivo delle stesse calcolate in base ai prezzi del bollettino opere edili della Camera di Commercio di Bergamo (unico anno 2020) e relativi oneri di sicurezza oltre eventuali spese tecniche, il tutto preventivamente e debitamente validato dall'ufficio tecnico comunale.

ART. 14 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Il lottizzante si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le eventuali spese sostenute per dare attuazione alla lottizzazione.
2. Il progetto della lottizzazione prevede anche il progetto del verde conforme alle prescrizioni riportate nella scheda d'ambito e alle prescrizioni relative agli interventi di mitigazione ambientale.
3. Il lottizzante si impegna ad assumere l'onere economico derivante per l'esecuzione dell'asfaltatura della porzione di via De Gasperi non ancora ultimata e già in carico all'Art8 Comparto-A per una superficie pari a circa 100,00m².

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

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta complessivamente a 75.704,08€ (dicasi EURO settantacinquemilasettecentoquattro/08) per opere di urbanizzazione del comparto il tutto come risulta all'Art.13 della presente.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 110% (centodieci per cento) per le opere previste al Comma.1 relativamente alle opere di urbanizzazione del comparto, con polizza fideiussoria bancaria n. _____ del _____ emessa da _____ per **83.274,49€ (dicasi EURO ottantatremiladucetosettantaquattro/49)** con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 5.
3. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quanto previsto all'Art.12 Comma.3 **per le rate rimanenti delle monetizzazioni relative agli standards non reperiti**, con polizza fideiussoria bancaria n. _____ del _____ emessa da _____ per **37.692,00€ (dicasi EURO trentasettemilaseicentonovatadue/00)** con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 5.
4. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 110% (centodieci per cento) **per le opere relative al progetto del verde** di cui all'Art.14 Comma.2, con polizza fideiussoria bancaria n. _____ del _____ emessa da _____ per **7.113,50€ (dicasi EURO settemilacentotredici/50)** con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 5.
5. Le garanzie non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
6. Le garanzie può altresì essere ridotta, su richiesta del lottizzante, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 8 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

7. Le garanzie è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'Art.1944 Comma.2 del Codice Civile. In ogni caso il lottizzante è obbligato in solido e con il suo fideiussore. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
8. Tali garanzie dovranno essere affiancate da una polizza assicurativa per la garanzia di Responsabilità Civile verso Terzi, emessa da primaria Compagnia di Assicurazione, che l'impresa appaltatrice è obbligata a presentare al Comune, prima dell'inizio dei lavori, che tenga completamente indenne il Comune da danni derivati dal cantiere per tutto il periodo di esecuzione, manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione, sino al collaudo e alla cessione delle stesse all'Amministrazione Comunale.
9. Le garanzie si estingue all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'Art.19 Comma.2.

ART. 16 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il lottizzante può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o equipollenti per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché all'ambito di trasformazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione ed ai contenuti della presente convenzione.
2. L'efficacia dei permessi di costruire od equipollenti, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'Art.16 del D.P.R.380/2001 ed agli Artt.43, 44 e 48 della L.R.12/2005, con le modalità e nella misura stabilite dalle normative in materia.
3. Ai sensi dall'Art.43 Comma.2bis della L.R.12/2005, della D.G.R. 22/12/2008 n.8/8757, della D.G.R. 15/11/2010 n. 11517 e s.m.i e del vigente Piano di Governo del Territorio, l'intervento di nuova costruzione è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di 3,67%; in caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, non è ammissibile lo scomputo relativamente alla quota della maggiorazione in argomento, che comunque deve essere versata integralmente così come stabilito dalla D.G.R. 22/12/2008 n.8/8757 "Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali";
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione è sempre effettuata alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'Art.15 Comma.9.

5. A norma dell'Allegato Energetico i giardini superiori a 150,00m² dovranno prevedere il recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture per l'irrigazione degli stessi, con i requisiti di cui all'Art.12 dell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio.
6. Rilevati i nuovi adempimenti in materia di invarianza idraulica di cui all'Art.58bis della L.R.12/2005 e R.R.n°7/2017 del 23/11/2017 la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici a destinazione residenziale sono subordinati alla presentazione del progetto di invarianza idraulica e idrogeologica a firma di un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici.

ART. 17 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, 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 dell'ambito di trasformazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, 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 di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - 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, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 18, 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 di lottizzazione, 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. 18 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano di lottizzazione 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 segnalazione certificata 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 di lottizzazione.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'Art.46, Comma.1, Lettera.a), della L.R.n°12/2005.
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 del lottizzante, 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.

ART. 19 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo obbligatorio anche se di proprietà privata, il lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate da un tecnico nominato in corso d'opera a cura del Comune e a spese del lottizzante. Il mancato pagamento del collaudatore comporta l'interruzione dei termini per l'approvazione del collaudo.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro 6(sei) mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua

approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 5, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8. In difetto il Comune, previa diffida al lottizzante, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del lottizzante; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del lottizzante ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
5. Limitatamente ed esclusivamente in riferimento alla formazione di un attraversamento pedonale previsto all'interno delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'Art.6 pt.1 lett.D, l'operatore si riserva la facoltà, in caso di riscontrati eventuali particolari difficoltà economiche legate alla realizzazione della lottizzazione dovute a cause di forza maggiore, di chiedere al Comune la possibilità di valutare un'alternativa alla realizzazione di tale opera. L'eventuale diversa individuazione non sarà considerata variante alla presente ed al piano stesso.

ART. 20 - CESSIONE ED ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per servizi previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune contestualmente alla sottoscrizione della convenzione come meglio indicato all'Art.3 Comma.8.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate in specifica tavola facente parte della documentazione di ambito, e specificatamente area a marciapiede con sezione di 150cm. per totali 72,74m².
3. Le aree sono cedute e asservite all'uso pubblico 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 e l'asservimento all'uso pubblico 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 l'ambito di trasformazione 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 lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. Il lottizzante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei 10(dieci) anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il lottizzante è obbligato al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il lottizzante proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 21 - 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 lottizzante sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'Art.19 Comma.2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 19, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui al Comma.1 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'Art.17, Comma.10.

ART. 22 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto dell'ambito di trasformazione è composto da:
 - Allegato A – schema di convenzione;
 - Allegato B – relazione tecnica e norme tecniche di attuazione;

- Allegato C – computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- Allegato D - quadro economico dell'intervento
- Tavola n°1 – estratto mappa catastale;
- Tavola n°2 – stralcio dello strumento urbanistico PGT;
- Tavola n°3 – planimetria stato di fatto;
- Tavola n°4 – planimetria inquadramento territoriale;
- Tavola n°5 – planivolumetrico generale e sezione tipo;
- Tavola n°6 – progetto opere di urbanizzazione (planimetria e sezioni);
- Doc_1 documentazione fotografica;
- Doc_2 relazione geologica ed idrogeologica;
- Doc_3 progetto invarianza idraulica;
- Doc_4 progetto del verde con relazione, capitolato e regolamento;
- Doc_5 valutazione previsionale di clima acustico;
- Doc_6 relazione idraulica dimensionamento reti acque bianche e nere;
- Doc_7 rendering urbanizzazioni;
- Doc_8 esame di impatto paesistico della lottizzazione.

2. Tale progetto è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il lottizzante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, 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.
3. Per tutta la durata della convenzione il lottizzante si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

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 lottizzante o suoi aventi causa.

ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il lottizzante 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'Art.51 della L.342 del 21/11/2000, 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 - CONTROVERSIE

1. Eventuali controversie fra il Comune e il soggetto attuatore sull'interpretazione della presente convenzione ed i relativi obblighi saranno devolute alla decisione del Giudice Ordinario con esclusiva competenza del Foro di Bergamo, ad eccezione delle controversie che per legge rientrano nella giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

LETTO, PER CONFERMA SI SOTTOSCRIVONO

_____, *Li* _____

il Lottizzante

per il Comune