

COMUNE DI SUISIO  
(prov. di Bergamo)

PIANO ATTUATIVO "BELOTTI S.p.A."  
IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

AI SENSI DEGLI ARTICOLI 13 E 14 DELLA L.R. 12/2005

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Data:  
GIUGNO 2023

Aggiorn.:  
OTTOBRE 2023

SCHEMA DI CONVENZIONE  
URBANISTICA

Scala:

Tav. n.

**B11**

Adozione:

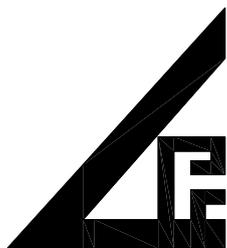
Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale

VARIANTE URBANISTICA:



Collaboratori:  
Federico Zecchi - architetto  
Nicole O. Bacchetta - geourbanistica  
Beatrice Orlandi - urbanista

Marcello Fiorina - ingegnere  
Elisabetta Nani - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria  
Sede in via pignolo 5, Bergamo tel 035-218094 - 035-270308  
www.studiofiorina.com - indirizzo email: info@studiofiorina.com

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA:

STUDIO DI PROGETTAZIONE  
Dott. Ing. Barcella Erolando  
INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
via Casale, 21 Torre de' Roveri (BG) - tel. 0353097019

**CONVENZIONE URBANISTICA ALLEGATA AL**  
**PIANO ATTUATIVO BELOTTI SPA**

L'anno duemila\_\_\_\_\_ , addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_-\_\_- 202\_\_), avanti al sottoscritto \_\_\_\_\_, notaio in  
\_\_\_\_\_ ,

si sono costituiti:

- xxxxxx.", con sede in xxxxx via xxxxxxxx n.xxxxxx, qui rappresentata da xxxxxxx, nato a XXXXXXX (BG) il giorno XXXXXX, di seguito definita "Lottizzante"

da una parte e

- \_\_\_\_\_ nat\_ a\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
cod. fisc.\_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in qualità di rappresentante legale del Comune di Suisio che  
qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 107, comma  
3, lettera c) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, allo scopo autorizzato con  
provvedimento n. \_\_\_\_\_ Prot. del \_\_\_\_\_ , nel seguito del presente atto  
denominato semplicemente «Comune»,

dall'altra parte

**PREMESSO**

- A. Che il Lottizzante è proprietario delle aree ubicate in Comune di Suisio censite al **Catasto Comunale Foglio nr., Mappale nr.**, come individuate planimetricamente negli elaborati progettuali allegati alla presente convenzione, interessate da un progetto di Piano Attuativo in variante al PGT vigente denominato "Belotti SpA"
- B. che il Lottizzante dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario degli immobili sopracitati e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- C. che il Lottizzante garantisce la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del Piano Attuativo;

- D. che il progetto di Piano Attuativo individua, esternamente al suo perimetro, le aree interessate dal progetto di una nuova rotatoria posta all'intersezione tra la SP17, la via Kennedy e la Via Piazzoli, risultanti tutte di proprietà pubblica.
- E. che alla progettazione del Piano Attuativo è associata la progettazione definitiva ed esecutiva di detta rotatoria, approvata contestualmente al Piano Attuativo ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005;
- F. che il Piano Attuativo citato, è stato redatto in variante al vigente Piano di Governo del Territorio, ai sensi degli artt. 13 e 14, della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- G. che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, archeologica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Progetto di intervento o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;
- H. che il Comune con deliberazione di Giunta **comunale n. del** ha approvato la nuova perimetrazione del Centro Abitato, con conseguente eliminazione delle fasce di rispetto stradale previste dal PGT vigente nel tratto urbano della SP 170;

### **VISTI**

- a) la Deliberazione n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con la quale Il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Attuativo;
- b) la Deliberazione n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con la quale il Consiglio Comunale ha espresso le controdeduzioni alle osservazioni presentate ed ha approvato definitivamente il Piano Attuativo;
- c) la Deliberazione n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con la quale il Consiglio Comunale ha espressamente approvato ai sensi dell'art. 9 comma 15 il progetto della nuova rotatoria motivando espressamente le ragioni delle piccole modifiche che il progetto apporta al disegno di PGT vigente senza costituirne variante.
- d) il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380,
- e) la Legge Regionale n.12 del 11 marzo 2005,

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

Tutte le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

La società Belotti SPA è obbligata per sé e aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dai contenuti della relazione tecnica e degli elaborati di progetto approvati e dalle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Attuativo. Si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti 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. Il Lottizzante si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni previste dalla presente convenzione.

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 suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

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 convenzione.

### **ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI**

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli derivanti dalla presente, le parti danno atto che sono interessate dal Piano Attuativo le aree compiutamente definite negli elaborati progettuali.

Sulle aree così individuate il Piano Attuativo prevede le seguenti pattuizioni, nonché la realizzazione delle sottoelencate opere:

- a) **Il Comune di Suisio** concede al Lottizzante la possibilità di edificare sulle aree come definite dal Piano di Lottizzazione "Belotti SPA" una nuova Superficie Lorda di Pavimento complessiva di 1.399 mq. da contenersi entro le linee di massimo inviluppo riportate nella TAV B5 "Tavola delle Regole". Tutta l'attività edilizia ammessa è regolata dalle norme tecniche di attuazione del PGT vigente ed integrate dalle norme

tecniche di Piano Attuativo (TAV B10) allegato alla presente convenzione, oltre che dalle disposizioni contenute nella "Tavola delle regole";

La nuova edificazione potrà estendersi fino ad una distanza dalla sede stradale di 14 metri, con contestuale posizione della recinzione di proprietà a non meno di 2,5 metri dalla sede stradale;

- b) **Il Comune di Suisio** concede al Lottizzante la possibilità di incrementare l'altezza massima di zona fino a metri 14,0 per consentire l'installazione di un macchinario industriale indispensabile a garantire la prosecuzione dell'attività produttiva in sito;
- c) **Il Lottizzante** si impegna a garantire, a tutela e protezione del sistema ambientale, idonee superfici a verde profondo piantumate con essenze autoctone non allergeniche, a realizzare con materiale drenante, parte dei corselli di accesso alla proprietà ed i parcheggi privati pertinenziali, a garantire l'esecuzione di coperture vegetali su una porzione di ampliamento delle strutture edilizie;
- d) **Il lottizzante** si impegna a realizzare e successivamente asservire all'uso pubblico perpetuo al servizio del Comune di Suisio le aree indicate con tinta gialla nella TAV B6 "Tavola delle Cessioni e delle compensazioni", destinate a parcheggio pubblico per mq. 114. Queste aree sono asservite all'uso pubblico gratuitamente a parziale compensazione dello standard urbanistico dovuto per legge di 140 mq. La parte rimanente (26 mq) viene monetizzata alla cifra di 100,00 euro al mq.
- e) **Il Lottizzante** si impegna altresì a garantire al Comune una compensazione economica di € 47.500,00 per il maggior livello di occupazione delle aree a parcheggio pubblico prevista a seguito dell'attuazione dell'intervento; (corrispondente a circa n. 38 stalli su suolo pubblico che verranno ragionevolmente occupati, seppur non in modo esclusivo, dai dipendenti della Belotti Spa come indicato nella specifica relazione trasportistica allegata al Piano Attuativo);
- f) **Il Lottizzante** si impegna altresì alla completa assunzione dei costi di progettazione, direzione lavori e realizzazione della nuova rotatoria sulla SP 170, indipendentemente dalla completa attuazione delle potenzialità ammesse dal Piano; si evidenzia che i costi dei lavori per la realizzazione della Rotatoria sono al momento ed in via del tutto approssimativa stimati nella misura di € 322.600,00 (spese tecniche incluse, IVA esclusa), come da quadro economico allegato al Piano Attuativo. Gli effettivi costi di realizzazione determinati a consuntivo saranno portati a scomputo dell'eventuale quota residua degli oneri di urbanizzazione eccedenti i costi di realizzazione delle nuove aree a parcheggio in fregio alla via Don Bosco (di cui al precedente punto b)

della quota di monetizzazione degli standard urbanistici come definiti al precedente punto c) e dell'importo di compensazione economica convenuto per il maggior livello di occupazione delle aree a parcheggio pubblico già esistenti nel comparto produttivo come indicato al precedente punto d); l'eccedenza di costo da sostenere viene imputato a quota di standard qualitativo dovuto a compensazione dei vantaggi economici conseguiti dall'operatore a seguito della modifica delle previsioni urbanistiche di PGT determinate con il presente Piano Attuativo.

- g) **Il Lottizzante** dovrà versare la quota relativa al contributo di smaltimento rifiuti definita per legge al momento dell'ottenimento del provvedimento autorizzatorio delle opere edilizie previste dal Piano Attuativo;
- h) **Il Lottizzante** si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi previsti e come definiti dalla presente convenzione, precisando che la stessa è per sè immediatamente vincolante; la presente convenzione è impegnativa per il Comune dalla data di approvazione definitiva del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale
- i) **Il Lottizzante** si impegna a garantire le irrigazioni di soccorso ed al ripristino delle piante posizionate a terra e sulla copertura verde ogni qualvolta necessario a seguito di perdita della vegetazione arborea messa a dimora;
- l. **Il Comune di Suisio** riconosce al Soggetto Attuatore la facoltà di caratterizzare la Rotatoria con un'opera grafica rappresentativa e identificativa dell'azienda Belotti S.p.A. Il progetto dell'opera dovrà in ogni caso essere conforme con le disposizioni di sicurezza del Codice della Strada ed ottenere il parere favorevole del Comune di Suisio e della Provincia di Bergamo

Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate dalle norme tecniche d'attuazione del Piano e dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti comunali ed il Piano di Governo del Territorio vigente alla data di approvazione della convenzione medesima.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

- 1) La presente convenzione urbanistica deve essere sottoscritta entro 60 giorni dall'avvenuta pubblicazione sul Burl della componente di variante al PGT del Piano Attuativo. Oltre tale termine sarà facoltà dell'Amministrazione comunale acconsentire alla sottoscrizione della convenzione ovvero procedere con differenti determinazioni sull'area per inadempienza degli accordi da parte privata. In ogni caso il progetto

esecutivo dell'opera (rotatoria) resterà di proprietà Comunale e potrà essere utilizzato per un eventuale appalto senza che il Lottizzante possa richiedere alcun compenso/indennizzo. In quest'ultimo caso sarà il Comune a farsi carico dei costi di direzione lavori.

- 2) Qualora a seguito della scadenza dei termini indicati al precedente comma, l'Amministrazione Comunale abbia provveduto con altre fonti di finanziamento ad appaltare l'opera, l'eventuale sottoscrizione postuma della convenzione dovrà prevedere l'assunzione da parte del Lottizzante dell'impegno a finanziare altra opera di pari importo o al versamento nelle casse del Comune di 322.600,00 euro.
- 3) In relazione alla Rotatoria, il Lottizzante si impegna ad iniziare i lavori entro il termine di 40 giorni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica del Piano Attuativo e ad ultimarli nel termine di 6 mesi dal loro inizio, salvo ritardi non imputabili al Lottizzante. A seguito del mancato rispetto della presente tempistica la convenzione del Piano Attuativo dovrà prevedere l'escussione della relativa polizza fideiussoria emessa a garanzia dell'impegno convenzionale.
- 4) Gli asservimenti all'uso pubblico delle aree di proprietà del Lottizzante avvengono contestualmente alla stipula del presente atto. Le aree sono asservite libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri, gravami e vincoli di ogni specie.
- 5) Il Lottizzante si impegna a realizzare le opere di mitigazione ambientale sulle aree a verde privato contestualmente all'intervento di costruzione delle strutture produttive.
- 6) Il Lottizzante si impegna a presentare il progetto delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici) contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo per gli interventi privati di ampliamento.
- 7) Non potranno essere ottenuti i titoli abilitativi per le strutture produttive in assenza di inizio lavori relativi alle opere di urbanizzazione e della nuova rotatoria.
- 8) Il Soggetto Attuatore, con la sottoscrizione della convenzione urbanistica, disporrà di un periodo non inferiore ai 10 anni per la loro realizzazione, oltre i quali l'attività edilizia dovrà conformarsi alle previsioni del PGT per allora vigente.

#### **ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'attuazione del Piano Attuativo dovrà avvenire in conformità alle norme della presente Convenzione Urbanistica e coerentemente agli elaborati tecnici ed ai documenti che vengono richiamati, depositati in originale presso i competenti uffici del Comune di Verdello.

Il progetto di fattibilità tecnico ed economica ed esecutivo relativo alla nuova rotatoria, redatto ai sensi del nuovo codice dei contratti (D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 in GU n. 77 del 31-3-2023 - Suppl. Ordinario n. 12), i cui contenuti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale, dovrà essere validato dalla stessa Amministrazione Comunale ed ottenere il parere vincolante da parte dei competenti uffici della provincia di Bergamo;

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici sottoservizi) i soggetti privati dovranno presentare apposita richiesta di permesso di costruire corredata dal relativo progetto esecutivo delle opere.

#### **ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO E DI URBANIZZAZIONE**

Il lottizzante si impegna a realizzare le opere pubbliche di standard qualitativo (rotatoria) e di urbanizzazione secondo quanto definito nei progetti di cui al precedente articolo 4 ed alle condizioni di cui ai precedenti articoli 2 e 3.

Il Lottizzante dovrà impegnarsi alla realizzazione completa e a corpo dell'opera pubblica così come determinata nel progetto approvato; l'impegno dovrà essere assolto anche qualora la rotatoria dovesse, a consuntivo, risultare più onerosa del previsto senza che il Lottizzante possa vantare alcuna richiesta di compartecipazione della spesa al Comune di Suisio.

La Rotatoria costituisce opera di urbanizzazione primaria funzionale all'intervento principale e, pertanto, l'affidamento dei lavori avverrà secondo le modalità previste dall'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001. Nei lavori della Rotatoria è ricompresa la recinzione dell'area di intervento che sarà a spese del Soggetto Attuatore, sollevando l'Amministrazione comunale dallo svolgimento di attività in merito.

Il Lottizzante e suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il Comune a sostituirli, previa comunicazione scritta da parte del Comune, nella esecuzione delle opere di interesse pubblico e di urbanizzazione qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non

contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro i termini stabiliti dal cronoprogramma. Il Lottizzante autorizza, pertanto, il Comune a rivalersi sulle garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali.

#### **ART. 6 - FABBISOGNO DI AREE A STANDARD**

In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, anche in considerazione dell'incremento del peso insediativo indotto dal Piano Attuativo, la dotazione di aree a standard che deve essere verificata e recepita è pari ad una superficie netta di mq. 140 mq, di cui 70 mq almeno da destinarsi a parcheggio.

Il Piano Attuativo prevede l'asservimento all'uso pubblico di aree a standard pari a complessivi 114 mq. tutte destinate a parcheggio comprensive di relative mitigazioni ambientali. Restano pertanto da monetizzare 26 mq. che vengono valorizzati a 100,00 €/mq.

#### **ART. 7 – VALUTAZIONE DEI BILANCI ECONOMICI DEL PIANO ATTUATIVO**

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione, da parte del Lottizzante, di opere di urbanizzazione e di standard qualitativo a compensazione di oneri di urbanizzazione e monetizzazioni di standard non reperiti.

Ai fini della determinazione del quadro economico di riferimento si dà atto che:

- 1) l'importo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari previsti per l'intervento di ampliamento ammontano a complessivi € 56.393,69;
- 2) l'importo delle monetizzazioni dovute per la mancata cessione di standard urbanistici richiesti per legge ammonta ad € 2.600,00 (26 mq. x 100,00 €/mq);
- 3) l'importo della compensazione economica per la maggior occupazione, seppur non in modo esclusivo, di aree a parcheggio pubblico prevista dai dipendenti della Belotti SPA e relativa a circa 38 stalli ammonta a complessivi € 47.500,00;

L'importo complessivo di quanto dovuto dalla Belotti SPA per l'intervento in progetto ammonta ad € 106.493,69

A fronte di quanto dovuto il Lottizzante:

- 1) realizza e poi asserva all'uso pubblico i parcheggi previsti dal Piano per un costo stimato di € 9.120,00

2) progetta e realizza la rotatoria all'intersezione tra la SP 170 e la via Kennedy per un costo complessivo non inferiore ad € 322.600,00 comprensivo di spese tecniche escluso Iva e contributi previdenziali.

L'importo complessivo di quanto fornito al Comune dalla Belotti SPA per l'intervento in progetto ammonta ad € 331.720,00

Le parti danno atto del rilevante interesse pubblico sotteso alla sottoscrizione del presente quadro economico complessivo.

Il lottizzante si impegna a rinunciare alla ripetizione delle somme eventualmente anticipate per l'attuazione della presente convenzione, qualora non attuasse integralmente o parzialmente le superfici edificabili previste dal Piano Attuativo.

#### **ART. 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

A seguito della sottoscrizione della presente convenzione, il Lottizzante potrà inoltrare istanza per l'ottenimento dei titoli abilitativi relativi all'edificazione degli edifici privati in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché alle indicazioni previste dal Piano attuativo, con particolare riguardo alle norme tecniche di attuazione di quest'ultimo ed alla presente convenzione, previa contestuale presentazione della richiesta di permesso di costruire o titolo equipollente per le opere di urbanizzazione.

L'efficacia dei titoli abilitativi le opere di costruzione degli edifici produttivi previsti dal presente Piano è subordinata al pagamento del solo contributo di smaltimento rifiuti di cui all'articolo 19 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale, tenuto conto di quanto previsto dall'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005.

Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 8, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione. La quantificazione o l'esenzione del pagamento degli oneri di urbanizzazione è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere stesse.

## **ART. 9 - VARIANTI**

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e limitatamente agli edifici privati, 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, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma, ricadono entro la casistica di variante al Piano Attuativo e dovranno essere preventivamente approvate dal Comune.

## **ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI DELL'ATTUATORE PRIVATO**

A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, i soggetti attuatori prestano le seguenti adeguate garanzie finanziarie, attraverso polizze fideiussorie rilasciate da primari Istituti bancari o assicurativi:

- Polizza fideiussoria di € 322.600,00 rilasciata dal/dalla \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ con  
scadenza incondizionata fino a svincolo della stessa con atto del Responsabile dello Sportello unico per l'Edilizia, emessa a garanzia degli impegni di esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e dello standard qualitativo.

Le garanzie relative alle opere da realizzare potranno essere svincolate solo previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo delle opere stesse e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. In ogni caso i soggetti privati sono obbligati in solido tra loro e con i loro fideiussori. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Le garanzie sono altresì prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

## **ART. 11 - COLLAUDI**

Ultimate le opere di urbanizzazione (parcheggi) e di standard qualitativo (rotatoria) il Lottizzante ne darà comunicazione al Comune per l'esecuzione dei relativi collaudi tecnico-amministrativi che assumeranno efficacia solamente a seguito di formale approvazione del certificato di collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale. Il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, saranno nominati dal Comune con spese a carico del Lottizzante stesso. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o 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.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida ai soggetti privati, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei soggetti privati; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

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 soggetti privati ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al primo comma, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ad ogni collaudo parziale corrisponderà la riduzione della garanzia di cui all'articolo 10 della presente Convenzione, determinata con provvedimento del Responsabile del procedimento.

## **ART. 12 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE OPERE**

La manutenzione e la conservazione delle opere di urbanizzazione restano a carico del Lottizzante che dovrà garantirne il regolare uso, mentre la manutenzione dello standard qualitativo (rotatoria) passerà in capo al Comune. Fa eccezione la gestione dell'area verde interna alla rotatoria che resterà in capo al Lottizzante in quanto concessionario del diritto

di caratterizzare tale spazio con un'opera grafica rappresentativa e identificativa dell'azienda.

### **ART. 13 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI**

Il progetto di Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- A1 Relazione illustrativa - valutazione di compatibilità con il PTR e il PTCP
- A2 inquadramento territoriale: PTCP– PGT
- A3 Estratto Piano dei Servizi – PGT vigente e di variante
- A4 Estratto Piano delle Regole - PGT vigente e di variante
- B1 Rilievo topografico - piano particellare
- B2 Documentazione fotografica
- B3 Relazione paesistica
- B4 Planimetria generale dell'intervento
- B5 Tavola delle regole
- B6 Tavola delle cessioni e delle compensazioni
- B7 Verifica legge 122/89 - verifica superficie drenante - verde di mitigazione
- B8 Opere di compensazione: rotatoria
- B9 Fotosimulazioni
- B10 Norme tecniche di attuazione del piano attuativo
- B11 Schema di convenzione urbanistica
- B12 Quadro economico

#### **STUDI DI SETTORE ALLEGATI**

Relazione geologico-geotecnica e sismica

Dichiarazione esenzione invarianza idraulica e idrologica

Verifica impatto sul sistema della sosta

Studio del traffico

Valutazione previsionale di impatto acustico

Rapporto ambientale preliminare VAS

ed è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il Lottizzante in pieno accordo, stabiliscono che gli allegati al Piano attuativo depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

## **ART. 14 - SPESE**

Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla 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.

## **ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

Il Lottizzante convenuto rinuncia ad ogni diritto d'iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Il Lottizzante autorizza il Dirigente dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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 dello strumento urbanistico vigente alla data dell'approvazione del presente Piano Attuativo.

## **ART. 16 - CONTROVERSIE**

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Brescia

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

COMUNE \_\_\_\_\_

Il Lottizzante \_\_\_\_\_