

COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO

provincia di Bergamo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE " ATR 18 Via Lesina "

Committenza

A Z IMMOBILIARE s.r.l.

BARBI FRANCESCO

MALVESTITI NIVES

PANZA JENNY

RODESCHINI MATTEO

ROTA EDOARDO

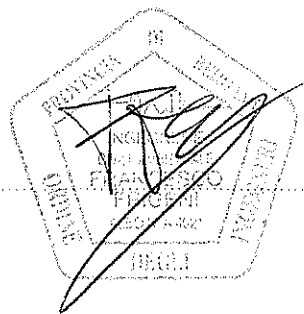
ROTA NATALIA

Francesco Barbì
Nives Malvestiti
Jenny Panza
Matteo Rodeschini
Edoardo Rota
Natalia Rota

Progettista

INGEGNERE FRANCESCO FRIGENI

via Enrico Mattei, 115
24030 Almenno San Bartolomeo (BG)
tel. 035/549503
fax. 035/549503
mail studiofrigeni@virgilio.it



Allegata

02

CONVENZIONE URBANISTICA

Ottobre 2014
revisione 00

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "LESINA" RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE - ATR 18, IN COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO (BG).

REPUBBLICA ITALIANA

L'annoil giorno del mese di In, Via,
Avanti a me, dott., notaio in, iscritto al Collegio Notarile di
Bergamo, sono presenti i signori:

- MAGGIONI Loris nato a Ponte San Pietro il giorno 27 novembre 1971, domiciliato per l'incarico presso la sede comunale, che dichiara di intervenire al presente in rappresentanza del: Comune di Almenno San Bartolomeo, con sede in Almenno San Bartolomeo, Via IV Novembre n. 66, codice fiscale 00334080165, nella sua qualità di Responsabile dell'Area edilizia privata e urbanistica, tale nominato con decreto sindacale in data _____, munito degli occorrenti poteri in forza delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. ___ del _____ e n. ___ del _____, esecutive ai sensi di legge;

-ROTA NATALIA, nata a Bergamo il 18.02.1980, c. f. RTONTL80B58A794Y;

-RODESCHINI MATTEO, nato a Bergamo il 06.09.1975, c. f. RDSMTT75P06A794N;

-ZANCHI BERNARDINO, nato a Zogno il 16.11.1950 che interviene quale Amministratore Unico della società: A Z IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Bergamo, c. f. 02929390165;

-PANZA JENNY, nata a Bergamo il 24.11.1979, c. f. PNZJNY79S64A794Y;

-BARBI FRANCESCO, nato a Brescia il 17.01.1970, c. f. BRBFNC70A17B157Z;

-MALVESTITI NIVES, nata a Ponte s. Pietro il 12.07.1976, c. f. MLVNVS76L52G856G;

-ROTA EDOARDO, nato a Bergamo il 30.06.1969, c. f. RTODRD69H30A794C.

Detti attuatori ed il comune di Almenno S. Bartolomeo per mezzo del sopracitato ing. Loris Maggioni pattuiscono e convengono quanto segue:

Premesso

che, ROTA NATALIA, RODESCHINI MATTEO, A Z IMMOBILIARE con sede in Bergamo, PANZA JENNY, BARBI FRANCESCO, MALVESTITI NIVES, ROTA EDOARDO, di seguito denominati "attuatori privati" dichiarano di essere unici ed esclusivi proprietari, come di seguito meglio specificato, dei seguenti beni immobili;

in comune di Almenno S. Bartolomeo

terreno edificabile (relativamente alla porzione ricompresa nell'ATR 18 – ambiti di trasformazione residenziale) e precisamente:

- Fog. 9, mappale 10605, seminativo 3, Ha. 0.08.45, R.D. € 2,40, R.A. € 3,05. area di proprietà ROTA NATALIA e RODESCHINI MATTEO.
- Fog. 9, mappale 11161, seminativo 3, Ha. 0.15.20, R.D. € 4,20, R.A. € 5,50; mappale 11164, prato 2, Ha. 0.00.65, R.D. € 0,21, R.A. € 0,27; mappale 10606, seminativo 3, Ha. 0.00.75, R.D. € 4,83, R.A. € 6,07, aree di proprietà A Z IMMOBILIARE srl.
- Fog. 9, mappale 11165, prato 2, Ha. 0.03.10, R.D. € 1,44, R.A. € 1,44; mappale 11162, seminativo 3, Ha. 0.10.70, R.D. € 3,04, R.A. € 3,87, aree di proprietà PANZA JENNY.
- Fog. 9, mappale 1100, seminativo 3, Ha. 0.09.30, R.D. € 2,64, R.A. € 3,36, mappale 11166, prato 2, Ha. 0.00.85, R.D. € 0,40, R.A. € 0,40; mappale 11163, seminativo 3, ha. 0.00.60, R.D. € 0,17, R.A. € 0,22, aree di proprietà BARBI FRANCESCO e MALVESTITI NIVES;
- Fog. 9, mappale 1101, seminativo 3, Ha. 0.10.00, R.D. € 2,84, R.A. € 3,62; mappale 3918, sem. arb. 3, Ha. 0.09.90, R.D. € 3,07, R.A. € 4,35, aree di proprietà ROTA EDOARDO.

B) che le suddette proprietà, degli attuatori privati, poste in comune di Almenno S. Bartolomeo, risultano inserite all'interno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione a prevalente

destinazione Residenziale – ATR 18 - Via Lesina- ed individuate planimetricamente negli appositi elaborati di progetto allegati al Piano Attuativo predisposto per l'attuazione parziale dell'ATR medesimo,

C) che i soggetti attuatori privati si sono dichiarati in grado di assumere, senza riserve, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione e dal Piano di Attuazione denominato "Lesina" garantendo la libertà delle suddette aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire od impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni del piano attuativo;

D) che per il combinato disposto degli articoli 8, comma 2, lett. e) - 12, commi 1, 3 e 5 - 46, comma 1, lett. a) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione indicati dal Documento di Piano, nella loro pianificazione e normazione tecnica definitiva, avviene attraverso i Piani Attuativi comunali;

E) che l'articolo 9 dei criteri di attuazione del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio comunale in relazione all'Ambito ATR 18 – Via Lesina - individua nella superficie minima di 3.000 mq. il Comparto Minimo d'Intervento da assoggettarsi a Pianificazione Attuativa;

F) che il Piano Attuativo denominato "Via Lesina" interessa un'area di superficie complessiva pari a mq. 3.724,00, soddisfacendo i requisiti di cui alla precedente lettera "E";

G) che il Piano Attuativo denominato "Via Lesina", è stato quindi redatto in conformità al Documento di Piano con una volumetria massima edificabile di in mc. 4.096,40.

Il piano Attuativo è stato redatto ai sensi dell'articolo 14, della Legge regionale 10 marzo 2005 numero 12 ed approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale numero in data

H) che il comparto non è gravato né da vincolo paesistico né da vincoli di natura monumentale, archeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla attuazione parziale dell'ATR 18 mediante l'approvato Piano Attuativo denominato "Via Lesina" o che lo rendano assoggettabile ad autorizzazioni di altre Autorità. Il comparto è in parte interessato della fascia di rispetto di dieci metri del torrente Lesina di cui al R.D. n. 523/1904.;

I) che sono state espletate tutte le indagini necessarie alla verifica della compatibilità degli interventi previsti con il quadro normativo presente nell'area di intervento;

VISTI

- la citata deliberazione numero del, con la quale il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Attuativo denominato "Via Lesina".

- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali sono / non sono pervenute numero osservazioni;

- la citata deliberazione numero del, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente il Piano Attuativo denominato "Via Lesina".

- l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, numero 1150, il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, numero 380, la Legge Regionale della Lombardia numero 12 del 10 marzo 2005;

si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse costituiscono parte integrante della convenzione.

Gli attuatori privati sono obbligati per sé e per i loro 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, nonché dalle prescrizioni per i piani attuativi negli ambiti di trasformazione urbanistica. 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 trasferiscano anche agli acquirenti.

I soggetti attuatori privati si impegnano 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 dai soggetti attuatori privati non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che, gli aventi causa a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni contenute nella medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati ed alla stessa conformi.

ARTICOLO 2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DELL'ATR 18

L'attuazione parziale dell'ATR 18 avviene mediante l'approvato Piano Attuativo denominato "Via Lesina" che, come anticipato in premesse, interessa un'area di superficie complessiva pari a 3.724,00 mq.

Considerando l'indice di edificabilità Zonale (IZ) per l'ATR 18 di 1,1 mc/mq applicato all'area definita come edificabile nel Piano Attuativo pari a 3.724,00 mq, si determina una Potenzialità Volumetrica dell'ambito (PV) di complessivi mc. 4.096,40 a destinazione prevalente residenziale così ripartiti:

- Lotto 1, volumetria attribuita mc. 733,70, millesimi di competenza 179,108, assegnato a ROTA NATALIA e RODESCHINI MATTEO;
- Lotto 2, volumetria attribuita mc. 1.228,70, millesimi di competenza 299,946, assegnato ad AZ IMMOBILIARE srl con sede in Bergamo;
- Lotto 3, volumetria attribuita mc. 1.091,20, millesimi di competenza 266,380, assegnato a PANZA JENNY;
- Lotto 4, volumetria attribuita mc 1.042,80, millesimi di competenza 176,961 + 77,605, assegnato a BARBI FRANCESCO e MALVESTITI NIVES.

Ai sensi dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano si stabilisce che è ammessa la destinazione d'uso complementare o accessoria a terziario direzionale all'interno del Lotto 2 fino al 100 % della volumetria assegnata allo stesso Lotto. L'eventuale realizzazione di tale volumetria a destinazione terziario direzionale comporterà il reperimento aggiuntivo, all'interno del Lotto 2, della differenza di dotazione di aree per attrezzature e servizi, come previsto dalla norme del Piano dei Servizi del PGT, da determinarsi secondo le differenti quote previste per la destinazione prevalente non attuata e quella accessoria o complementare realizzata.

Considerato che in vigente Piano di Governo del Territorio attribuisce al Piano Attuativo l'Indice di Attribuzione Volumetrica (IAV) una volumetria di 0,5 mc./mq. applicato alla superficie edificabile totale di mq. 3.724,00 il volume a disposizione degli attuatori ammonta a complessivi mc. 1.862,00.

Pertanto la volumetria totale da acquisire dal comune di Almenno S. Bartolomeo ammonta a mc. 2.234,40 (mc. 4.096,40 – mc. 1.862,00) così ripartiti:

- ROTA NATALIA e RODESCHINI MATTEO mc. 400,20; A Z IMMOBILIARE srl mc. 670,20; PANZA JENNY mc. 595,20; BARBI FRANCESCO e MALVESTITI NIVES mc. 395,40; ROTA EDOARDO mc. 173,40.

Tale Volumetria mancante viene acquisita mediante in versamento al comune di una somma per l'esecuzione di opere a standard qualitativo pari ad euro 135.181,20 ottenuta moltiplicando la volumetria mancante di mc 2.234,40 per il valore di € 60,50 al mc stabilito con la deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____ e così ripartita:

-ROTA NATALIA e RODESCHINI MATTEO euro 24.212,10 (mc. 400,20 x € 60,50);
-A Z IMMOBILIARE srl euro 40.547,10 (mc. 670,20 x € 60,50 mc.);
-PANZA JENNY euro 36.009,60 (mc. 595,20 x € 60,50 mc.);
-BARBI FRANCESCO E MALVESTITI NIVES euro 23.921,70 (mc. 395,40 x € 60,50);
-ROTA EDOARDO euro 10.490,70 (mc. 173,40,00 x € 60,5).

La volumetria totale assegnata ai vari lotti del Piano Attuativo è desumibile dalla Tavola n. 6 – Tavola delle Regole - facente parte del progetto di Piano Attuativo .

La stessa Tavola n. 6 individua le quote di riferimento per tutti i lotti da utilizzarsi come base per il calcolo delle altezze e dei volumi dei fabbricati ai sensi dell'art. 6, punto 7 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano del PGT vigente. Tali quote potranno variare in fase di progettazione esecutiva per un massimo di +/- cm. 30 (trenta).

ARTICOLO 3 - OBBLIGHI GENERALI

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli derivanti dalla presente convenzione, le parti danno atto che il presente Piano Attuativo interessa aree poste in Comune di Almenno San Bartolomeo, come meglio descritte in premessa ed individuate negli elaborati progettuali.

Il Comune di Almenno San Bartolomeo concede ai soggetti attuatori privati, che accettano, il diritto ad edificare, sulle aree individuate nelle apposite tavole , come area a destinazione prevalente residenziale della relativa superficie di mq. 3.724,00, una volumetria complessiva di metri cubi 4.096,40.

L'edificazione è prevista a prevalente destinazione residenziale, con un numero massimo di unità immobiliari pari a 10 (dieci). Le modalità di edificazione e di intervento edilizio ed urbanistico, oltre alle destinazioni d'uso specifiche ammesse nelle aree, sono compiutamente disciplinate negli elaborati del presente Piano Attuativo, sulla base delle prescrizioni per i piani attuativi negli ambiti di trasformazione urbanistica - ATR 18 – "Via Lesina" - Criteri di Attuazione del Documento di Piano.

L'acquisizione della volumetria necessaria alla attuazione del comparto d'intervento dell'ATR, sino al raggiungimento del limite sopra indicato (mc. 4.096,40) avviene, sulla base di quanto evidenziato all'art. 2 della presente Convenzione Urbanistica, attraverso il versamento al comune della somma di Euro 135.181,20 da destinare alla realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico che l'Amministrazione comunale ha individuato nell'ampliamento della scuola media L. Angelini secondo il progetto preliminare redatto dall'Amministrazione comunale stessa e depositato presso l'Ufficio Tecnico. Il versamento al comune della somma di cui sopra avverrà secondo le seguenti scadenze:

- euro 50.000,00 alla stipula della presente convenzione;
- euro 50.000,00 entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione;
- euro 35.181,20 entro un anno dalla stipula della presente convenzione.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà, per motivate esigenze, di destinare la somma di cui sopra per la realizzazione di opere pubbliche diverse da quella sopra individuata comprese nel programma triennale delle opere pubbliche approvato dal Consiglio Comunale.

I soggetti attuatori privati si impegnano a cedere all'Amministrazione comunale tutte le aree adibite a strada, marciapiedi e parcheggi ed i sottoservizi di uso pubblico realizzati anche su terreni di proprietà privata costituendo, ove del caso, il relativo diritto di servitù per la manutenzione a favore degli Enti preposti alla gestione o a favore del Comune.

Ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente, la superficie da destinare ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico determinata come segue:

Il numero massimo di unità immobiliari realizzabili nel Piano Attuativo è stabilito in 10.

Il numero di abitanti insediabili determinato in base alle unità immobiliari realizzabili è pari a 25 (10 unità x 2,5 ab.).

Considerando 150 mc/abitante si ottiene un numero di abitanti insediabili pari a 28 (mc. 4.096,40 : 150 = 28 abitanti arrotondati).

Considerando pertanto 28 abitanti insediabili si ottiene una superficie da reperire di mq. 504,00 (28 ab x 18 mq/ab) di cui mq. 252,00 da destinare a pubblici e mq. 252,00 a verde pubblico.

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio della superficie di mq. 255,00, sufficienti a soddisfare i parametri delle norme vigenti, e la monetizzazione della restante superficie da destinare ad area a verde di mq. 252,00.

Per quanto concerne l'area a verde da monetizzare in mq. 252,00 l'importo da versare al comune ammonta ad € 7.560,00 (mq. 252,00 x € 30,00/mq.). Tale importo è versato al comune al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

I soggetti attuatori privati si impegnano inoltre a realizzare le opere di urbanizzazione interne ed esterne al Piano Attuativo individuate nelle tavole grafiche specifiche per un importo di euro 120'000,00 con esclusione dell'I.V.A. e delle spese tecniche, come risulta dal relativo computo metrico e stima.

Sarà a carico dei soggetti attuatori privati e loro aventi causa, in collaborazione con l'Amministrazione comunale, l'acquisizione del consenso da parte dei proprietari privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per le parti ricadenti in aree private esterne al perimetro del Piano Attuativo.

Preso atto che l'accesso alle aree del Piano Attuativo avviene tramite strada ricadente su proprietà private, i soggetti attuatori con la sottoscrizione della presente convenzione garantiscono, per se ed eventuali aventi causa, di avere idoneo diritto di accesso carrabile alle rispettive proprietà all'interno dal Piano Attuativo e sollevano l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità presente e futura relativamente a tale accessibilità.

Relativamente alle opere di urbanizzazione da realizzare all'interno ed all'esterno del Piano Attuativo, le quote millesimali sono così ripartite:

-ROTA NATALIA e RODESCHINI MATTEO la quota di 194,177 millesimi;

-A Z IMMOBILIARE srl la quota di 325,182 millesimi;

-PANZA JENNY la quota di 288,792 millesimi;

-BARBI FRANCESCO e MALVESTITI NIVES la quota di 191,849 millesimi.

I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

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

ARTICOLO 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

I soggetti attuatori e loro aventi causa si versare al comune la somma di Euro 135.181,20 per la realizzazione dell'opera pubblica secondo le scadenze stabilite all'art. 3. Nel caso di mancato rispetto dei termini di cui sopra il comune procederà all'escussione della polizza fideiussoria di cui all'art. 9 semplicemente previo avviso scritto ai soggetti attuatori. Per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo, inoltre, verrà applicata una penale pari ad Euro 150,00. Nel qual caso il Comune potrà avvalersi della garanzia fideiussoria di cui all'art. 9, parzialmente o totalmente, semplicemente previo avviso scritto ai soggetti attuatori. In tal caso i soggetti attuatori dovranno reintegrare la polizza al valore originario nel termine assegnato dal Comune.

L'applicazione delle penali non pregiudica il risarcimento di eventuali danni o ulteriori oneri sostenuti dal Comune a causa dei ritardi.

In caso di eventi eccezionali ed indipendenti dagli attuatori privati, sarà facoltà della direzione lavori, in accordo con l'amministrazione comunale, concedere eventuali proroghe per l'ultimazione delle opere.

Tutte le opere di urbanizzazione all'interno ed all'esterno del Piano Attuativo dovranno essere ultimate entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione, fatto salva la realizzazione del tappetino di usura, e comunque entro la data di ultimazione dei lavori di costruzione degli edifici previsti all'interno del Piano Attuativo. In ogni caso la realizzazione delle opere dovrà avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici privati è subordinato al rilascio del titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione del Piano Attuativo e non si darà seguito al rilascio di certificati di agibilità dei nuovi edifici fino a che non saranno completamente realizzate tutte le opere di urbanizzazione interne ed esterne al Piano Attuativo con la sola esclusione del tappetino di usura.

In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione dovranno essere eseguiti e ultimati entro 10 (dieci) anni dalla stipula, così come 10 (dieci) anni è il termine ultimo per l'ottenimento dei permessi di costruire relativi agli edifici privati. Oltre tale termine, sarà comunque possibile ottenere il permesso di costruire per completare la parte privata del presente Piano Attuativo, subordinatamente all'adempimento di tutti gli impegni assunti con la presente convenzione ed al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo relativo al costo di costruzione.

ARTICOLO 5 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'attuazione del Piano Attuativo dovrà avvenire in conformità alle norme della presente convenzione e coerentemente agli elaborati tecnici ed ai documenti che vengono richiamati dal presente atto, depositati in originale presso i competenti uffici del Comune di Almenno San Bartolomeo.

Il progetto delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del Piano Attuativo sarà autorizzato con Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività.

ARTICOLO 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, nonché ogni altra opera pubblica connessa all'attuazione del presente Piano Attuativo, saranno eseguite a cura ed oneri dei soggetti attuatori privati secondo le modalità e la procedura prevista dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici. Tali opere saranno realizzate in conformità al progetto di cui al precedente articolo 5.

Ai soli fini della determinazione del quadro economico di riferimento, come risulta dal computo metrico estimativo allegato delle opere di urbanizzazione, si dà atto che:

- i soggetti attuatori privati versano al comune la somma per la realizzazione dell'opera pubblica individuata all'art. 3 pari a Euro 135.181,20;
- a fronte del versamento di tale somma per la realizzazione dell'opera pubblica, il Comune riconosce agli attuatori stessi la volumetria mancante per l'attuazione del Piano Attuativo di mc. 2.234,40 corrispondente ad importo in opere, di Euro 135.181,20;
- inoltre a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al Piano Attuativo per un importo di Euro 120'000,00, esclusi I.V.A. e spese tecniche, il Comune concede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria relativi alla volumetria realizzabile pari a euro 16.385,60 (mc. 4.096,40 x 4,00 Euro/mc.).

I soggetti attuatori Privati si impegnano comunque a consegnare all'Amministrazione Comunale le opere di urbanizzazione così come progettate, comprensive di tutti di tutti i lavori ed ogni altro onere necessario per darle compiute ed eseguite a regola d'arte.

L'importo delle opere di urbanizzazione è da intendersi a corpo, pertanto i soggetti attuatori privati ne dichiarano fin d'ora la congruità economica rinunciando esplicitamente a riserve di ogni genere ed assumendosi ogni rischio eventuale.

I soggetti attuatori prenderanno i necessari coordinamenti con gli enti gestori ed i proprietari delle aree interessate per garantire la corretta esecuzione delle opere e la fattibilità delle stesse.

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, gli attuatori privati si impegnano ad integrare il progetto esecutivo con elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni della vigente normativa in materia.

Qualora in sede di esecuzione delle opere a standard qualitativo di urbanizzazione si rendessero necessarie delle modifiche ai progetti su richiesta dell'Amministrazione Comunale o proposte dai soggetti attuatori privati per migliorie e comportanti un maggior onere economico, queste ultime potranno essere eseguite solo dopo una perizia di variante della Direzione Lavori, e previo approvazione della stessa da parte dell'Ufficio Tecnico e della Giunta Comunale che definirà anche le modalità di corresponsione del relativo costo. Le parti convengono che il corrispettivo economico delle opere da eseguirsi in variante sarà determinato sulla base di un computo metrico estimativo riferito ai prezzi dell'ultimo bollettino delle opere edili redatto dalla Camera di Commercio di Bergamo vigente all'atto della variante, applicando uno sconto del 10% (dieci per cento). Tali modifiche non costituiscono variante al Piano Attuativo.

Gli attuatori privati, eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il Comune a sostituirli, previa comunicazione scritta, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non contestualmente al sorgere delle costruzioni private o entro i termini stabiliti dalla presente convenzione. Gli attuatori privati autorizzano, pertanto, il Comune di Almenno S. Bartolomeo a rivalersi sulle garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali previste al successivo articolo 9.

ARTICOLO 7 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

A seguito della sottoscrizione della presente convenzione, i soggetti attuatori privati potranno presentare le domande per ottenere i Permessi di Costruire o Denuncia Inizio Attività per gli edifici privati in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché alle indicazioni previste dal presente Piano Attuativo, con particolare riguardo alle prescrizioni per i piani attuativi negli ambiti di trasformazione urbanistica - ATR 18 - Via Lesina -, nonché con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione sono dovuti al momento del rilascio del titolo abilitativo secondo le tariffe vigenti in tale momento.

ARTICOLO 8 - VARIANTI

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale 10 marzo 2005, numero 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 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. Sono ammessi senza costituire variante al Piano Attuativo l'accorpamento e il frazionamento dei vari lotti e lo spostamento della volumetria fra i vari lotti fino al limite del 20% (venti per cento), in diminuzione o in aumento del volume assegnato a ciascun lotto.

In ogni caso le variazioni non possono comportare tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'articolo 4.

ARTICOLO 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione definitiva, i soggetti attuatori hanno presentato le seguenti garanzie finanziarie:

- Polizza fideiussoria per Euro 85.181,20 corrispondente alle quote restanti della somma da versare per la realizzazione dell'opera pubblica di cui all'art. 3, con scadenza incondizionata fino a svincolo della stessa con atto dirigenziale, emessa a garanzia del rispetto dei termini fissati per i versamenti allo stesso art. 3 dalla presente convenzione, rilasciata da in data

- Polizza fideiussoria per Euro 130.000,00 (da verificare....) corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione da eseguire maggiorato dell'importo di Euro 10.000,00, con scadenza incondizionata fino a svincolo della stessa con atto dirigenziale, emessa a garanzia della corretta esecuzione delle opere, del rispetto dei termini fissati per il loro completamento all'art. 4 e del rispetto degli impegni assunti con la presente convenzione, rilasciata da in data

La garanzia depositata per il versamento della somma per la realizzazione dell'opera pubblica potrà essere ridotta e svincolata con apposito atto da parte del Responsabile dell'Area Tecnica solo a seguito del versamento degli importi dovuti secondo le scadenze fissate all'art. 3.

La garanzia depositata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei soggetti attuatori, quando una parte funzionale e autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e sempre che previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Le garanzie sono prestate da primarie compagnie con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. In ogni caso i soggetti attuatori sono obbligati 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.

ARTICOLO 10 - COLLAUDI

Ultimate le opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo, i soggetti attuatori privati ne danno 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 a spese e a carico dei soggetti attuatori privati.

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 con relativo svincolo totale delle fidejussioni di cui all'articolo 9, 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 di cui all'articolo 6, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida ai soggetti attuatori privati, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese degli stessi; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale nominare un collaudatore in corso d'opera che sovrintenda all'esecuzione delle opere di standard qualitativo e di urbanizzazione; rimane inteso che il professionista sarà nominato dal Comune a spese a carico dei soggetti attuatori.

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 dei soggetti attuatori ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

ARTICOLO 11 - CESSIONE DI AREE AL COMUNE

Le aree previste in cessione al Comune, compiutamente individuate nella apposita tavola di progetto - Planimetria delle aree da cedere al Comune - sono così suddivise:

- Aree a parcheggio pubblico mq. 255,00;
- Aree per strade e marciapiedi mq. 607,00.

Le aree saranno cedute al Comune a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

La cessione delle aree avverrà 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 potrà rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che gli attuatori privati possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

Gli attuatori privati si impegnano, ed a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere o cedute al Comune,

qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ARTICOLO 12 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere pubbliche previste dalla presente convenzione, restano a carico degli attuatori privati fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 10, fatto salvo l'eventuale uso anticipato delle opere da parte dell'Amministrazione comunale.

Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

Fanno eccezione 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 soggetti attuatori privati 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 soggetti attuatori; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche delle garanzie di cui all'articolo 9.

ARTICOLO 13 - GARANZIE SULLE OPERE REALIZZATE

I soggetti attuatori privati garantiscono l'Amministrazione Comunale che le opere realizzate a seguito della presente convenzione saranno eseguite a norma di legge e prive di difetti. I soggetti attuatori privati si impegnano quindi a garantire le opere pubbliche realizzate per effetto ed in adempimento della presente convenzione urbanistica, dalla rovina e dai gravi difetti che le opere stesse dovessero manifestare, secondo quando stabilito dalla vigente normativa civilistica in materia.

ARTICOLO 14 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI ED ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto di Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

01. Relazione tecnico-illustrativa e quadro economico
02. Convenzione urbanistica
03. Estratti cartografici
04. Rilievo planialtimetrico, fotografico e piano particellare
05. Planivolumetrico di progetto
06. Tavola delle regole
07. Tavola opere di urbanizzazione
08. Tavola dimensionamento aree da cedere al Comune
09. Computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione

Tali elaborati sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed i soggetti attuatori privati, in pieno accordo, stabiliscono che i suddetti allegati al Piano Attuativo, depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

ARTICOLO 15 - SPESE

Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti le convenzioni e gli atti successivi occorrenti

alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei soggetti attuatori privati. Sono poste altresì a carico degli attuatori privati anche le spese relative alla pubblicità degli atti assunti dall'Amministrazione Comunale, connessi al procedimento amministrativo di approvazione del presente Piano Attuativo.

ARTICOLO 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Gli attuatori privati rinunciano ad ogni diritto d'iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza delle presenti convenzioni.

I soggetti attuatori privati ed il Comune autorizzano il Dirigente dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente convenzione, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ARTICOLO 17 - CONTROVERSIE

Foro competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione sarà il T.A.R. Lombardia - sezione di Brescia.

ARTICOLO 18 - REGIME FISCALE

Ai fini fiscali le parti dichiarano che la presente convenzione è soggetta a imposta di registro e ipotecaria in misura fissa.

* * *

I componenti dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto, io notaio ho ricevuto questo atto, del quale ho dato lettura ai componenti, i quali lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore

Consta di fogli, scritti con sistema elettronico da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e da me completati a mano, per pagine sin qui.

GLI ATTUATORI

.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....