Repertorio n. Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA

PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE R37

in conformità al PGT(artt. 12 e 14 L.R. 11 marzo 2005 n. 12)

adottato con deliberazione della Giunta Comunale

n. … del ……

approvato con deliberazione della Giunta Comunale

n. … del ……,

CESSIONI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il giorno …… (……) del mese di …….

In Bergamo, nel mio studio in via …… n. ……. Davanti a me dottor ……, notaio residente in ……, iscritto al Collegio Notarile di ……, sono presenti le parti:

- 1 -

a) U A , nato a il , codice fiscale , libero professionista (carta d'identità n. rilasciata dal Comune di in data), nella sua dichiarata qualità di amministratore e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, presso la sede della quale per la carica è domiciliato, **"SABE IMMOBILIARE S.R.L."**, con sede in Bergamo (BG), via Carlo Pescaria n. 18, capitale sociale euro 60.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione 02825730167, REA n. BG-326282, munito disgiuntamente di tutti gli occorrenti poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della detta società in forza dell'atto costitutivo in data …… n. …… di repertorio a rogito notaio ……, registrato a Bergamo il …… al n. …… serie

……, come anche risulta da apposita annotazione presso il competente Registro delle Imprese;
proprietario di aree situate entro il perimetro del Piano Attuativo, che assume il ruolo di "soggetto attuatore" o "attuatore";

* * * * *

- 2 -

C F , nato a il , codice fiscale , dirigente (carta d'identità n. rilasciata dal Comune di in data), che interviene al presente atto nella sua dichiarata qualità di Dirigente della Direzione 2 - Servizi di pianificazione del territorio e di controllo degli interventi di uso e trasformazione del territorio, con funzioni dirigenziali, e quindi per legge, in legale rappresentanza, ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 267/2000, del **"COMUNE DI DALMINE" (Provincia di Bergamo**), con sede in Dalmine (BG), piazza Libertà n. 1, codice fiscale e partita IVA 00232910166, presso la sede del quale per la carica è domiciliato, tale nominato con Decreto Sindacale n. 3 dell' 01 marzo 2024, esecutivo a norma di legge, ai sensi dell'articolo 50, commi 10 e 109, del citato D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), in esecuzione, attuazione e adempimento delle Deliberazioni della Giunta Comunale n. …… del …… - adozione - e n. …… del ……- approvazione, anch'esse entrambe esecutive a norma di legge e munite dei prescritti pareri di regolarità, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, ai sensi della vigente normativa in materia; nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte.
Dette parti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, **danno atto:**

- I -

la società **"SABE IMMOBILIARE S.R.L.**" di essere piena ed esclusiva proprietaria, di quanto segue: in **Comune di DALMINE (BG)** il terreno, avente destinazione edificabile, esteso complessivamente a metri quadrati 29.360,00 (ventinovemilatrecentosessanta/00) da rilievo e per quanto in effetti ivi si trova, censito come segue:

in **Comune di DALMINE (BG)**

Catasto Terreni

foglio 2, **mappale 134**, seminativo irriguo arboreo, cl. 1, mq 18.960, rd. euro 156,67, ra. euro 171,36;

foglio 2, **mappale 135**, seminativo irriguo arboreo, cl. 1, mq 4.100, rd. euro 33,88, ra. euro 37,06;

foglio 2, **mappale 154**, seminativo irriguo arboreo, cl. 1, mq 788, rd. euro 6,51, ra. euro 7,12;

foglio 2, **mappale 672**, seminativo irriguo arboreo, cl. 1, mq 906, rd. euro 7.49, ra. euro 8,19;

foglio 2, **mappale 1126 (parte)**, seminativo irriguo arboreo, cl. 1, mq 5.880, rd. euro 48.59, ra. euro 53.14;

confini (in unico corpo in senso orario a partire da nord, quali desunti da mappa di Catasto Terreni, salvo migliori, più attuali e come meglio in fatto): mappali …… via dei ……, mappali 1947, mappali ……; provenienza: atto di compravendita in data …… n. …… …… repertorio, registrato a Bergamo il …… al n. …… serie …… ed ivi trascritto il …… ai nn. ……;

- II -

il **"COMUNE DI DALMINE"** di essere piena ed esclusiva proprietario, , di quanto segue: in **Comune di DALMINE (BG)** il terreno, avente destinazione edificabile esteso complessivamente a metri quadrati 5.320,00 (cinquemilatrecentoventi/00) da rilievo e per quanto in effetti ivi si trova, censito come segue:

in **Comune di DALMINE (BG)**

Catasto Terreni

foglio 2, mappale 153, seminativo irriguo arboreo, cl. 1, mq 2.840, rd. euro 23,47, ra. euro 25,67;
foglio 2, mappale 1127, seminativo irriguo arboreo, cl. 1, mq 9.300, rd. euro 76,85, ra. euro 84,05;
foglio 2, mappale 2240, reliquato stradale, mq 1.675, **strada catastale via dei Seritti;**
confini (in unico corpo in senso orario a partire da nord, quali desunti da mappa di Catasto Terreni, salvo migliori, più attuali e come meglio in fatto): mappali …… via dei ……, mappali 1947, mappali ……; provenienza: atto di compravendita in data …… n. …… …… repertorio, registrato a Bergamo il …… al n. …… serie …… ed ivi trascritto il …… ai nn. ……;

* * *

che, ai fini di una migliore identificazione di quanto oggetto del presente atto, si allega sotto la lettera **"A"** l'**estratto di mappa;**

* * *

che il soggetto attuatore, in proprio e come sopra rappresentato, ciascuno per quanto di propria rispettiva competenza, garantisce la libertà dei predetti immobili da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, salvi eventuali diritti di servitù ai sensi dell'art. 1062 C.C., ad eccezione di quanto sopra indicato.

QUOTE DI PARTECIPAZIONE - RIDUZIONE EDIFICAZIONE - ATTRIBUZIONE AI SOGGETTI ATTUATORI.

a) La società "SABE IMMOBILIARE S.R.L.", in forza dei titoli sopra citati, è piena proprietaria delle aree costituenti 846,60 millesimi (ottocentoquaratasei/60 millesimi) del Piano Attuativo;

b) il COMUNE DI DALMINE, in forza dei titoli sopra citati, è piena proprietaria delle aree costituenti 153,40 millesimi (centocinquantatre/40 millesimi) del Piano Attuativo;

c) il vigente Piano di Governo del Territorio identifica l'area, oggetto della presente convenzione, come ambiti per attività di tipo residenziale b3 – Piano attuativo R37 (ex 22 quadrato) con superficie lorda di pavimento (SLP) pari a 17.027,00 mq equivalenti a una volumetria di 51.081,00 mc;

d) il soggetto attuatore si impegna a realizzare un volume massimo edificabile di 19.850,00 mc pari a 6.616,67 mq di superficie lorda di pavimento (SLP) e rinuncia all'edificazione dei restanti 31.231,00 mc (51.081,00 mc – 19.850,00 mc) pari a 10.411,33 mq di superficie lorda di pavimento (SLP). Eventuali scorpori di SLP delle murature perimetrali degli edifici in progetto, potranno essere richieste, se l'intervento edilizio rispetterà quanto previsto dall'art. 4 c. 2ter della L.R. 31/2014;

e) la società "SABE IMMOBILIARE S.R.L.", con il presente atto subentra in tutte le obbligazioni convenzionali del Piano Attuativo in capo al COMUNE DI DALMINE, che partecipa alla presente convenzione unicamente come proprietario di aree interessate dalle successive operazioni di cessione gratuita a favore del Comune stesso delle aree per le urbanizzazioni e degli standard, nonché per la perequazione tra i lottizzanti. Il COMUNE DI DALMINE non assume quindi la qualifica di "attuatore" e non sarà quindi mai coinvolto nello sviluppo della lottizzazione e non sarà quindi neppure chiamato a sottoscrivere eventuali modifiche e/o varianti del Piano Attuativo risultando a tutti gli effetti che tutte le obbligazioni, anche di garanzia nei confronti del Comune, sono assunte dalla SABE IMMOBILIARE S.r.l..

Il Comune di Dalmine rinuncia alla partecipazione al Piano Attuativo a fronte del pagamento da parte di SABE IMMOBILIARE SRL della somma di € 185.000,00 (centottantacinquemila/00 euro)a titolo di compensazione del valore delle aree al netto dei costi connessi alle opere di urbanizzazione ed agli standard di sua spettanza.

Detto pagamento viene previsto in tre rate annuali nelle modalità di seguito definite:

€ 65.000,00 (sessantacinquemila/00 euro) alla sottoscrizione della presente convenzione;

€ 60.000,00 (sessantamila/00 euro) entro dodici mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione;

€ 60.000,00 (sessantamila/00 euro) entro ventiquattro mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Dette somme saranno maggiorate di interessi di ragione annua del 3,5% e saranno garantite da fideiussione svincolabile, di volta in volta, da parte del Comune a seguito degli avvenuti versamenti previsti.

f) i sopraindicati intervenuti proprietari e il soggetto attuatore dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione con la precisazione di cui alla precedente lettera f);

g) le aree di cui alla convenzione hanno una superficie territoriale totale di mq. 34.680,00 (trentaquattromilaseicentottanta/00) e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 in data 20/12/2011 e divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 28/03/2012 l'ambito è classificato come segue: ambiti per l'attività di tipo residenziale b3 – P.A. R37 (ex 22 quadrato);

h) come area a standards urbanistici e urbanizzazione sono localizzati:

- strade e parcheggi, per una superficie di mq. 4.228,09 (quattromiladuecentoventotto/09);
- verde pubblico e pista ciclabile, per una superficie di mq. 12.651,77 (dodicimilaseicentocinquantuno/77);
- parcheggi pubblici, per una superficie di mq. 1.373,88 (milletrecentosettantatre/88);

h) sul comparto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del piano attuativo;

i) parte dell'area del PA è interessata dalla presenza di una linea elettrica aerea per la quale il progetto assicura il mantenimento delle distanze prescritte dalle vigenti norme;

j) parte dell'area del PA è interessata dalla presenza del collettore fognario di Uniacque SPA, area per la quale il progetto assicura il mantenimento delle distanze dalle nuove reti tecnologiche prescritte dalle vigenti norme;

k) all'interno del perimetro del Piano Attuativo, lato Nord a confine con la strada Via Seritti, è presente un fosso utilizzato per l'irrigazione dei terreni agricoli limitrofi;

visti:

l) la domanda di approvazione del Piano Attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. …… del …… ed iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. ……

m) la deliberazione della Giunta Comunale n. ……, resa esecutiva in data ……, con la quale veniva adottato il PA;

n) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del progetto di PA, nelle forme di legge, per quindici giorni naturali e consecutivi decorrenti dal …… al ……, in seguito ai quali, nei successivi giorni

naturali e consecutivi decorrenti dal …… al ……, non sono pervenute osservazioni;

o) la deliberazione della Giunta Comunale n. ……, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il PA; n) l'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765;

o) il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;

p) la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;

q) la L.R. 28 novembre 2014, n. 31 e successive modifiche e integrazioni.

Tutto ciò premesso,

le parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 – OBBLIGO GENERALE

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

2. In coerenza con le prescrizioni del Piano delle Regole del vigente PGT e del progetto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ……, il presente PA è finalizzato all'edificazione di nuovi edifici a destinazione residenziale.

3. Il presente PA prevede la realizzazione di un Volume complessivo di 19.850,00 mc (diciannovemilaottocentocinquanta/00) pari a 6.616,67 mq (seimilaseicentosedici/67 di Superficie Lorda di Pavimento (SLP).

Art. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. L'attuatore è obbligato in solido per sé e per i successori e 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 dall'attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'attuatore 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; in detta ipotesi, verranno liberati l'originari attuatore, previa semplice richiesta scritta da trasmettersi al Comune.

Art. 3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della presente convenzione.
2. Le parti danno atto che la presente convenzione dovrà essere stipulata entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione definitiva del PA e che il PA ha validità di 10 (dieci) anni dal termine di cui al precedente comma 1.
3. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di **60 (sessanta) mesi** almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza del tappetino di usura in asfalto bituminoso.
4. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno

del PA, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 2.

5. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte devono essere ultimate entro il termine massimo di **60 (sessanta) mesi.** In ogni caso le opere di urbanizzazione previste dal successivo articolo 6 (Opere di urbanizzazione primaria) devono essere completate preventivamente al deposito della prima Segnalazione Certificata di Agibilità in ordine di tempo riferita al primo intervento edilizio realizzato al fine di garantire l'accessibilità ed i servizi agli edifici in costruzione.

6. Nessun atto di assenso, Permesso di Costruire e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire relativi all'edificazione dei singoli lotti può avere efficacia se non siano iniziate le opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento convenzionato.

7. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità, tali da assicurare i servizi primari alle costruende unità abitative.

8. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipula della stessa.

9. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 18.

10. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore è pertanto attribuita automaticamente in

forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree di proprietà di quest'ultimo.

11. Sino all'approvazione del collaudo finale il Comune di Dalmine mette a disposizione le aree di sua proprietà per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e standard all'interno del perimetro del Piano Attuativo e per le opere esterne al Piano Attuativo in oggetto.

Art. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il PA, 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 dovrà essere depositato allo Sportello Unico per l'Edilizia per le prescritte approvazioni entro **120 (centoventi) giorni** dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune su supporto informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà redatto da tecnici abilitati individuati dall'attuatore, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui sopra, salvo proroghe motivate o sospensioni *per factum principis*, il Comune potrà, previa diffida notificata all'attuatore, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento, a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dell'attuatore.

4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro

provvedimento amministrativo di cui al Libro III del Codice dei contratti approvato con Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'attuatore. 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. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 10.

6. 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 quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti tecnologiche interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del D.Lgs. n. 36/2023 e suoi allegati. Tali elaborati aggiornati devono essere forniti tempestivamente al Comune.

7. Le spese tecniche per la redazione del PA e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

Art. 5 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dall'attuatore, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'art. 4.

2. Le medesime saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria determinati dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. ……, ritenendo applicabile quanto previsto dall'art. 38, comma 7-bis, dalle Legge Regionale n. 12/2005.

Art. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il cui costo è stimato in euro 970.550,00 (novecentosettantamilacinquecentocinquanta/00) oltre IVA e spese tecniche, per un importo totale complessivo di euro 1.201.140,10 (unmilioneduecentounomilacentoquaranta/00), così come evidenziate sugli elaborati del progetto di PA, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4 e nel computo metrico estimativo e sommariamente descritte di seguito:

- strade e marciapiedi di lottizzazione per una superficie pari a 4.228,05 mq;
- verde pubblico e pista ciclopedonale per una superficie pari a 12.651,77 mq;
- parcheggi per una superficie pari a 1.373,88 mq;
- reti tecnologiche;
- cabina elettrica;
- piantumazione di alberi nell'area a verde;
- posta nuovo tubo in calcestruzzo per l'irrigazione dei terreni agricoli limitrofi e riempimento del fosso esistente, con materiale idoneo prevenienti degli scavi in loco, fino alla quota 0,00 di progetto dei lotti.

2. Le potenzialità minime delle reti di servizi di cui sopra saranno stabilite dagli enti gestori e la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dell'attuatore ed il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo.

3.Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto al comma 2, è sempre a carico dei recuperanti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della Legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della Legge Regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle normative vigenti alla data di convenzionamento;
b) 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 alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, ed agli allegati 4, 5 e 6, del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate e comunque in conformità alle normative vigenti alla data di convenzionamento.
5. L'attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
A. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per edificio o porzione autonoma di edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali ed alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria di ciascun edificio;

B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
C. allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
D. è parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata, ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 (venti) ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dell'attuatore, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. 7 – OPERE ESTERNE AL PIANO ATTUATIVO

1. l'attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere esterne al Piano Attuativo, il cui costo è stimato in euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00)oltre IVA e spese tecniche, per un importo totale complessivo di euro 6.050,00 (seimilacinquanta/00), così come evidenziate sugli elaborati del progetto di PA, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4 e nel computo metrico estimativo e sommariamente descritte di seguito:

- attraversamento ciclopedonale a raso su Via Brigata Alpina Orobica realizzato con nuova segnaletica stradale orizzontale e verticale e l'adeguamento dei marciapiedi esistenti con realizzazione di aree di attesa e rampe per il superamento delle barriere architettoniche.

2. Il Comune di Dalmine, per le opere di cui al comma 1 del presente articolo, mette a disposizione le aree di sua proprietà previa richiesta di ordinanza di chiusura, anche parziale della strada di Via Brigata Alpina Orobica.

Art. 8 – SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Come definito nella Delibera di Adozione/Approvazione n. …… del …… gli oneri di urbanizzazione primaria sono scomputati e non saranno dovuti al rilascio dei Permessi di Costruire o al deposito della SCIA. Gli oneri di urbanizzazione primaria presunti per nuove costruzioni a destinazione residenziale in zona b3 ammontano a euro 129.025,00 (euro centoventinovemilaventicinque/00) (19.850,00 mc * 6,50 €/mc) inferiori al costo delle opere di urbanizzazione primaria, del sopra citato articolo 6, di euro 970.550,00 (novecentosettantamilacinquecentecinquata/00).

Art. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui agli articoli 6 e 7 che sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'art. 5, i quali curano altresì la progettazione esecutiva ed il collaudo delle stesse, sono comunque realizzate a spese del soggetto Attuatore.

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 e secondaria.

3. Per quanto attiene le opere di nuovo allacciamento ai sottoservizi come descritti all’art. 6, l’attuatore provvede tempestivamente, e comunque entro **60 (sessanta) giorni** dalla sottoscrizione della convenzione, 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 del PA, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. L'attuatore provvede 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 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.

5. Restano in ogni caso a carico dell'attuatore, 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 attuatore o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

Art. 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dell'attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- eventuali strade e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune o da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- passaggi ciclabili e pedonali pertinenti alle singole utilizzazioni;

- posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti alle utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, saranno eseguite contemporaneamente all'esecuzione degli edifici e comunque prima della richiesta di utilizzazione dei medesimi.

Art. 11 – DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI (STANDARD)

1. Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PA, sono così quantificate:

Destinazione residenziale

Volume edificabile mc 19.850,00

Aree per servizi pubblici richiesti (standard richiesti):

26,50 mq/ab x abitante (ab)

(19.850,00 mc / 150 ab/mc) = **132,33 ab -> 133 ab**

26,50 mq/ab x 133 ab = **3.524,50 mq;**

Dotazione minima di parcheggi:

1 posto auto ogni 70 mq di superficie lorda di pavimento (SLP)

(19.850,00 mc / 3 m) / 70 mq = 94,52 = **95 posti auto**

Aree per servizi pubblici di progetto (standard di progetto):

parcheggi di progetto: 1.373,88 mq

verde pubblico e pista ciclopedonale: 12.615,77 mq
TOTALE STANDARD DI PROGETTO: **14.025,65 mq > 3.524,50 mq**

Dotazione minima di parcheggi di progetto: **95**

Art. 12 – MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Le parti convengono che le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PA sono interamente reperite all'interno dello stesso e non necessita quindi alcuna monetizzazione.

Art. 13 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dell'attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta ad euro 1.207.190,10 (euro unmilioneduecentosettemilacentonovanta/10) (1.201.140,10 € + 6.050,00 €) per le OO.UU. PRIMARIA e per le opere esterne al Piano Attuativo come risulta dal computo metrico estimativo.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'attuatore presenta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma precedente **–** euro 1.207.190,10 (euro unmilioneduecentosettemilacentonovanta/10) con la seguente polizza fideiussoria bancaria/assicurativa:

* euro 1.207.190,10 (euro unmilioneduecentosettemilacentonovanta/10) prestata dalla società "SABE IMMOBILIARE S.R.L." con polizza n. …… in data …… emessa dalla Compagnia……

3. La garanzia non può essere estinta se non previo collaudo tecnico favorevole di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia potrà essere ridotta in

corso d'opera, su richiesta dell'attuatore, 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.

4. La garanzia potrà altresì essere ridotta, su richiesta dell'attuatore, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di quanto previsto all'ultimo comma e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso l'attuatore è obbligato in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, a seguito di preventiva diffida o messa in mora, con il rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui sopra, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum , sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dell'attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio,

irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il 90% (novanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito; per la restante parte rimanente del 10%, la stessa si estinguerà automaticamente decorsi 2 anni dal predetto collaudo favorevole.

8. Gli importi di cui all'art. 6, comma 1, devono essere adeguatamente documentati prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere di urbanizzazione. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione sarà limitato al costo documentato e non quello preventivato o garantito di cui ai commi precedenti del presente articolo. Nulla sarà dovuto dal Comune in caso contrario.

9. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della Legge Regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

Art. 14 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Le domande per ottenere i permessi di costruire o le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività alternative al PdC, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al PA, saranno efficaci in qualunque forma solo subordinatamente al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, del relativo costo di costruzione, con relativa maggiorazione, di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 ed agli articoli

38, 43, 44 e 48 della Legge Regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della SCIA alternativa al PdC.

2. Esclusivamente per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 2 (10 anni), gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno determinati con riferimento alla deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della Legge Regionale n. 12 del 2005, o non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria in oggetto di convenzionamento.

Art. 15 - 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 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 senza presentazione di un progetto di Variante al PA, a condizione comunque che siano conformi al vigente Piano di Governo del Territorio ed al Regolamento Edilizio, ed ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) lo spostamento dei passi carrali e degli ingressi pedonali previsti nelle planimetrie del PA ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.

3. In sede esecutiva le modifiche planivolumetriche saranno ammesse come previsto dalla vigente norma in ogni caso non sarà possibile prevedere accorpamento di lotti sull'asse nord-sud.

4. In sede esecutiva saranno ammesse, senza che si debba procedere ad approvare di varianti al PA, la possibilità di trasferire le potenzialità edificatorie dei lotti nella misura massima del 30% (trenta per cento) per ogni singolo lotto a condizione che dette traslazioni non alterino le caratteristiche tipologiche e d'impostazione del planivolumetrico approvato con il PA e che la documentazione sia sottoscritta dagli assegnatari dei lotti su cui si verifica la variazione.

5. Qualora le norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti consentano per la zona urbanistica la modifica della destinazione d'uso di parte delle opere in progetto, allora saranno ammessi i cambi di destinazione d'uso degli immobili in progetto in sede esecutiva ma saranno concedibili solo a seguito del convenzionamento con il Comune per il reperimento e/o la monetizzazione delle nuove aree a standards urbanistici in relazione alle nuove destinazioni d'uso proposte dai reperenti in sede esecutiva rese ai sensi della Normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

6. Ogni variazione non può 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. 16 – EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel PA siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione d'uso diversa da quella prevista in origine, questi nuovi standards urbanistici dovranno essere convenzionati con il

Comune ai sensi della Normativa degli strumenti urbanistici vigenti

2. Solo successivamente al convenzionamento potrà essere rilasciato il relativo atto di assenso per il rilascio della SCIA alternativa al Permesso di Costruire con il reperimento delle nuove e/o integrative aree per attrezzature e/o servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del PA.

3. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della Legge Regionale n. 12 del 2005, purché l'importo unitario sia valutato in base al più probabile valore immobiliare del mercato per aree similari ed adiacenti al PA stabilite con valutazione di stima convalidata da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico-Settore Edilizia e Territorio. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione sarà versato al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

4. Qualora in seguito alla diversa destinazione risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza con conguaglio a favore dell'attuatore non si procederà 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 presente convenzione.

5. 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 anche nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

Art. 17 – COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il Comune, per mezzo dell'Ufficio Tecnico, può visitare ed ispezionare i lavori in qualsiasi momento nel rispetto della sicurezza del cantiere, al fine di verificare il rispetto delle clausole della convenzione inerenti l'esecuzione delle opere. L'esercizio della facoltà di visita ed ispezione non costituisce assunzione di responsabilità alcuna.

2. Ultimate tutte le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, l'attuatore presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere saranno collaudate a cura del Comune e a spese dell'attuatore che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro e non oltre i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura delle vigenti tariffe professionali accessori e connessi che saranno esibite dal Comune.

3. Al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, il Comune estrarrà una terna di collaudatori dall'albo e la comunicherà al soggetto attuatore. Il quale, dopo aver contattato i soggetti estratti, comunicherà al Comune il collaudatore scelto. Il Comune provvederà ad affidare l'incarico al collaudatore. Le spese inerenti il collaudo sono a carico del soggetto attuatore. Il collaudo dovrà essere eseguito entro sei mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

4. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre 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.

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

6. Per motivate ragioni potrà essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dell'attuatore o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procederà con le modalità di cui al comma 1 del presente articolo, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assumerà il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 4.

7. L'agibilità degli edifici non sarà efficace se le opere di urbanizzazione non risultino essere ultimate e collaudate, riferibili al raggiungimento del lotto e previo collaudo parziale.

Art. 18 – CESSIONE AREE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2. L'attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune le superfici edificabili individuate nella Tavola

n. 5 “Dimostrazione cessioni aree – standard” allegata al progetto di Piano Attuativo, come segue:

a) a titolo di parcheggi pubblici, individuate con il colore arancione, di mq 1.373,88 (milletrecentosettantatre/88);

b) a titolo di verde pubblico, aree extra standard in conformità alla L.R. 31/14 e pista ciclopedonale, individuate con il colore azzurro, rosa e giallo, di mq 12.651,77 (dodicimilaseicentocinquantuno/77);

c) a titolo di strade e marciapiedi, individuate con il colore grigio e viola, di mq 4.228,09 (quattromiladuecentoventotto/09);

3. L’attuatore si impegna a cedere a titolo oneroso a E-DISTRIBUZIONE SPA le superfici individuata nella Tavola n. 5 “Dimostrazione cessioni aree – standard” allegata al progetto di Piano Attuativo e la cabina elettrica realizzata come da indicazioni di E-DISTRIBUZIONE SPA e individuata nella Tavola n. 6a-6b “Planimetria reti tecnologiche”, come segue:

a) a E-DISTRIBUZIONE SPA a titolo oneroso di area per cabina elettrica, individuata con il colore verde, di mq 33,49 (trentatrè/49).

4. Le aree previste in cessione di cui al comma 2 sono catastalmente identificate come in premessa e come di seguito dettagliatamente precisato:

a) La società **"SABE IMMOBILIARE S.R.L."**, come sopra rappresentata, cede e trasferisce, senza corrispettivo alcuno, a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici nonché per l’urbanizzazione primaria, in esecuzione, attuazione ed adempimento degli obblighi tutti assunti nella presente convenzione urbanistica, nonché a titolo di aree extra standard in conformità alla L.R. 31/14, al **"COMUNE DI DALMINE"** che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista la piena ed esclusiva

proprietà delle aree completamente prive di volumetria ed identificate come segue: in **Comune di DALMINE (BG)**

- **mappali**……

……

……

5. Le aree previste in cessione di cui al comma 3 sono catastalmente identificate come in premessa e come di seguito dettagliatamente precisato:

a) La società "SABE IMMOBILIARE S.R.L.", come sopra rappresentata, cede e trasferisce, per un corrispettivo di euro 20.000,00 (euro ventimila/00), ai sensi dell'accordo/atto stipulato in data …… n. ……, a E-DISTRIBUZIONE SPA che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà delle aree completamente prive di volumetria ed identificate come segue: in Comune di DALMINE (BG)

mappali……

……

……

6. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie, ad eccezione di quanto eventualmente in premessa citato: servitù di elettrodotto e collettore fognario di Uniacque spa.

7. La cessione delle aree e/o 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 attribuita con il PA e con la convenzione.

8. Il Comune può rimuovere o modificare la destinazione urbanistica e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che l'attuatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

9. L’attuatore si impegna, ed a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere e/o da asservire all'uso pubblico 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.

10. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, o asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, l’attuatore è obbligato in solido 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, l’attuatore procede alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

Art. 19 – 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 dell’attuatore fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 17, comma 4.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'art. 17, comma 6, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o

in altro modo manomesse dell'attuatore o dai suoi 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 dell'attuatore; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune potrà avvalersi anche delle garanzie di cui all'art. 13, solo a seguito di preventiva diffida o messa in mora, con il rilievo dell'inadempimento

4. La rete di pubblica illuminazione non è attivata con oneri a carico del Comune fino a che non sia stato ultimato almeno il 20% (venti per cento) degli spazi edificabili assegnati al PA.

5. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico dell'attuatore, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il 40% (quaranta per cento) degli spazi edificabili assegnati al PA o da questo previsti.

6. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 17, comma 4, l'attuatore deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo (parziale o finale) o fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 17, comma 2, resta in capo all'attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

Art. 20 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Attuativo è composto dai seguenti documenti ed elaborati grafici:

Allegato A – Relazione tecnico-descrittiva;

Allegato B – Bozza di convenzione;

Allegato C – Documentazione fotografica;

Allegato D1 – Computi metrici estimativi opere di urbanizzazione;

Allegato D2 – Computi metrici estimativi opere esterne al Piano Attuativo;

Allegato E – Relazione geologica;

Allegato F – Invarianza idraulica: relazione, piano di manutenzione e allegato E;

Allegato G – Relazione rete fognatura acque nere;

Allegato H – Visure catastali;

Allegato I – Relazione clima acustico;

Allegato L – Tipologie edifici;

Tavola 1 – Estratti: estratto P.G.T. vigente, estratto mappa e ortofoto;

Tavola 2 – Rilievo stato di fatto;

Tavola 3 – Piano particellare e tabella millesimi e volumi di proprietà;

Tavola 4 – Planivolumetrico;

Tavola 5 – Dimostrazione cessioni aree e standard;

Tavola 6a – Planimetria reti tecnologiche;

Tavola 6b – Planimetria reti tecnologiche;

Tavola 6c – Planimetria reti tecnologiche;

Tavola 7 – Sezioni tipo stradali e stratigrafie;

Tavola 8 – Sezioni di progetto quota 0,00 nuovi fabbricati;

Tavola 9 – Planimetria abbattimento barriere architettoniche;

Tavola 10 – Planimetria segnaletica stradale;

Tavola 11a – Particolari costruttivi urbanizzazioni;

Tavola 11b – Particolari costruttivi urbanizzazioni;

Tavola 12a – Profili stradali;

Tavola 12b – Profili rete fognatura acque nere;

Tavola 12c – Profili rete acque bianche meteoriche stradali;

Tavola 13 – Sezioni reti tecnologiche.

2. Il progetto di P.A. è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e l'attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente e depositati negli originali in Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione l'attuatore si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, copia degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

Art. 22 – SPESE

1. Tutte le spese, principali ed 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 dell'attuatore, imposte come per legge.

Art. 23 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. L'attuatore ed il Comune rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. L'attuatore ed il Comune autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione 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, saranno fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'art. 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

4. Le parti danno atto che il rappresentante comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente convenzione è stato prima d'ora autorizzato ad apportare, per la stipula del presente atto, tutti quei perfezionamenti necessari al completamento di tutte le formalità per la stipula dello stesso, nel rispetto delle normative vigenti.