

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
AI SENSI DELL'ART. 12 E 14 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
DI IMMOBILE RESIDENZIALE POSTO NEL CENTRO STORICO
DEL COMUNE DI TREVIOLO (BG) DENOMINATO
“COMPLESSO DI VIA MANZONI N. 7”

L'anno duemila....., addìdel mese di, in, avanti a me dott., Notaio con studio a in via, sono convenuti i signori:

- Sana Andrea nato a Bergamo (BG) il 24.07.1971, residente a Seriate (BG) in via Donizetti n. 5/F,
- Sana Paola Francesca nata a Bergamo (BG) il 24.04.1969, residente a Lallio (BG) in via Europa n. 17,

in qualità di proprietari degli immobili contraddistinti:

al CT (catasto terreni)

Partita Enti Urbani

Fog. 9 - Mapp 1690 di Ha 0.05.10,

Fog. 9 - Mapp 1466 di Ha 0.00.40

al CF (catasto fabbricati)

Donizelli Fausta, Innocente Elia, Manuela Felicita e Palmina, nudi proprietari per 1/8 ciascuno; Donizelli Giuseppe proprietario di 4/8 e usufruttuario di 4/8.

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 153/1 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 1, vani 3, Rendita = € 83,67

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 153/2 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 2, vani 2, Rendita = € 65,07

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 155/4 – 677/6 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 2, vani 3, Rendita = € 97,61

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/1 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 1, vani 2, Rendita = € 55,78

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/2 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 2, vani 4, Rendita = € 130,15

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/3 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 2, vani 2, Rendita = € 65,07

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/4 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 2, vani 3, Rendita = € 97,61

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/5 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 2, vani 4, Rendita = € 130,15

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/7 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 1, vani 2, Rendita = € 55,78

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 677/8 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 1, vani 1, Rendita = € 27,89

Sez. TR – fog. 5 - Mapp 155/3 - Via Manzoni 1, cat. A/5, cl. 1, vani 3, Rendita = € 83,67.

Le Unità Immobiliari sono pervenute poi agli attuali proprietari, Sana Paola Francesca e Sana Andrea, per atto di accettazione eredità immobili ereditati, cessione a titolo gratuito e divisione, in data

29.03.2001 rep. n. 73386, notaio A. Volpi, registrato a Bergamo l'11.04.2001 n. 6537 serie IV, poi per dichiarazione di successione in data 02.12.2002, in morte della propria madre Donizelli Palmina Anna, registrata all'Ufficio Registro di Bergamo il 01.08.2003 al n. 1546 vol. 2003 e rinuncia all'eredità da parte del padre Sana Vittorino con atto di rinuncia Verbalizzato con apposito documento redatto e firmato presso il Tribunale di Bergamo e poi registrato a Bergamo il 04.02.2003 al n. 692, serie 4.

I quali, nel prosieguo del presente atto, saranno denominati semplicemente con la parola "**PRIVATI**";

- _____, nato a _____ (___) il giorno __/__/_____, domiciliato per la funzione presso il Municipio di Treviolo (BG) in via Roma n. 43, che interviene all'atto nella sua qualità di responsabile del Settore III (PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO) in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ ed in forza del decreto di nomina del Sindaco n. _____ in data _____ assunto ai sensi del D. Lgs n. 18/8/2000, n. 267 e, quindi, in rappresentanza del COMUNE DI TREVILOLO (BG) - C.F. 00330220161, che nel seguito del presente atto sarà denominato semplicemente "**COMUNE**".

Detti componenti, della cui identità e qualifica io Notaio sono personalmente certo, in assenza di testimoni fra loro di comune accordo e con il mio consenso,

PREMETTONO

- che il Comune di Treviolo è dotato di Piano di Governo del Territorio, conforme al P.T.C.P. e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 in data 20/04/2009;
- che per le aree di proprietà dei PRIVATI in premessa descritte, il PGT prevede la destinazione urbanistica edificabile denominata Ambito di Trasformazione "Contesti e aree di pertinenza di valore storico ambientale" disciplinati dagli art. 22-25 del Piano delle Regole;
- che in data _____ prot. n. _____, i PRIVATI hanno presentato al COMUNE il progetto definitivo del Piano di Recupero denominato "Complesso di Via Manzoni n. 7" dell'area edificata, redatto in data _____ dai professionisti arch. Giuseppe Pepe e geom. Diego Federici con studio in Via dei Bersaglieri n. 16 - Bergamo;
- che il progetto del Piano è stato esaminato favorevolmente dalla Commissione Consiliare Urbanistica con verbale n. _____ in data _____;
- che eseguite le formalità di pubblicazione, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005 il Piano è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ in data _____;

- che sulle aree del Piano non gravano vincoli di natura ambientale, monumentale, archeologica, paesaggistica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del Piano o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;
- che i PRIVATI confermano di essere unici ed esclusivi proprietari o di averne la disponibilità degli immobili e/o aree tutti ricompresi all'interno del Piano e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che i PRIVATI garantiscono inoltre la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che ne possano diminuire o impedire una utilizzazione conforme alle prescrizioni di progetto per le aree ricomprese all'interno dell'ambito stesso;
- tutto ciò premesso e considerato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione le parti, così come sopra denominate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

CAPO I – GENERALITA'

Articolo 1 – Disposizioni preliminari e generali

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

I PRIVATI ed il COMUNE, pur distinti nei ruoli in funzione della qualificazione di persone fisiche (i primi) e di Ente Pubblico cui compete anche la podestà di controllo (il secondo), in vista dell'attuazione e concreta esecuzione dell'Ambito di Trasformazione oggetto della presente convenzione assumono ambedue la veste di "SOGGETTI ATTUATORI" impegnandosi vicendevolmente e cooperando, ciascuno secondo le specifiche competenze ed attribuzioni, per il completo ed esaustivo assolvimento degli obblighi ed il conseguimento delle finalità perseguite dal Piano in accordo alle norme della presente convenzione.

Di conseguenza tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione sono assunte in proprio dalle parti, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, le quali dichiarano altresì di essere in grado di assumerle in proprio rispettando tutte le clausole della presente convenzione, integrate dai contenuti della relazione tecnica e degli elaborati di progetto approvati e dalle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano stesso.

In caso di trasferimento della proprietà delle aree oggetto di intervento, le garanzie già prestate dai PRIVATI 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.

Articolo 2 – Scopi e finalità

L'attuazione del Piano comporta l'esecuzione delle opere edilizie indirizzate alla ristrutturazione del complesso immobiliare sito in Via Manzoni al civ. 7, in variante alle norme di PGT e senza aumento della volumetria esistente.

A tal fine, le parti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile sino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, da attestare con appositi atti deliberativi, determinativi o certificativi da parte del COMUNE ai sensi della presente convenzione.

Per questo i 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.

Articolo 3 – Prescrizioni generali

Salvo quanto specificato nel seguito della convenzione e nel Piano delle Regole allegate al PGT vigente o al Piano, le indicazioni di progetto inerenti gli ambiti edificabili debbono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda la consistenza e la localizzazione delle aree pubbliche e ad uso pubblico (urbanizzazioni), distanze, superficie coperta realizzabile, altezza massima e volumetria complessiva.

Articolo 4 - Obblighi generali

Per l'attuazione del piano i PRIVATI si obbligano nei confronti del COMUNE:

- a) ad osservare la corretta e puntuale esecuzione dei progetti, delle procedure e degli adempimenti tutti prescritti e a richiedere preventivo assenso o abilitazione alle varianti che dovessero nel frattempo risultare necessarie;
- b) ad osservare nella compilazione dei progetti e nell'esecuzione delle opere, le vigenti norme in materia di contenimento dei consumi energetici derivanti dalla Direttiva n. 2002/91/DE, D. Lgs 19/8/2005, n. 192, L.R. 11/12/2006, n. 24 e relative delibere regionali di attuazione;
- c) a pagare al COMUNE nei termini prescritti dalle vigenti norme legislative, regolamentari e della presente convenzione, i contributi di costruzione ed i diritti che il COMUNE stesso comunicherà nell'ambito dei procedimenti per l'ottenimento dei titoli abilitativi ai lavori, così come regolati nell'ambito della convenzione;
- d) a consentire ai tecnici comunali o ai tecnici liberi professionisti incaricati dal COMUNE il libero accesso e l'ispezione ai cantieri al fine di verificare la conformità delle opere e delle lavorazioni in corso, offrendo la necessaria collaborazione per l'espletamento delle funzioni loro affidate;

e) a riconoscere al COMUNE, in conformità a quanto stabilito dal Codice della Strada, il potere e la facoltà di disciplinare le aree destinate alla circolazione stradale con specifiche ordinanze assunte ai sensi di legge, provvedendo ad installare a propria cura e spese la cartellonistica e impiantistica stradale richiesta;

f) ad eseguire, le opere pubbliche e/o di uso pubblico previste anche qualora si verifichi che, per effetto di maggior accurata misurazione strumentale in corso d'opera, le aree di intervento dovessero risultare di maggiore superficie complessiva rispetto al progetto. Di conseguenza, salvo specifica autorizzazione da conseguirsi nelle forme di legge, le quantità di spazi pubblici e/o di uso pubblico non potranno essere ridotte e, conseguentemente, gli adeguamenti riguarderanno esclusivamente le superfici fondiarie di competenza dei PRIVATI, nonché del COMUNE per quanto lo riguardino direttamente.

Articolo 5 – Termini per gli adempimenti

La complessiva attuazione del Piano avverrà entro 10 anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

La progettazione delle previste opere di urbanizzazione dovrà avvenire secondo la disciplina di cui al D. Lgs 163/2006, ed essere contestuale alla presentazione dei progetti relativi agli edifici previsti dal Piano sui singoli lotti e/o comparti, considerati unitariamente.

La progettazione e l'affidamento delle opere di urbanizzazione – siano esse di urbanizzazione primaria che secondaria – dovrà conformarsi alla disciplina del medesimo D. Lgs 163/2006. I relativi bandi dovranno essere comunicati al Comune almeno 30 giorni prima della loro pubblicazione e/o trasmissione agli invitati.

L'esecuzione delle opere dovrà essere iniziata entro 180 (centottanta) giorni dal rilascio del permesso di costruire o presentazione della D.I.A., ed essere ultimate in ogni parte entro 36 mesi dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

CAPO II – NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Articolo 6 – Attuazione e limiti dimensionali del Piano

Il Piano si svilupperà in conformità alle norme della presente convenzione e al progetto approvato definitivamente con deliberazione consiliare anzidetta, i cui elaborati e documenti, pur se non materialmente allegati, unitamente agli atti di approvazione ne costituiscono parte integrante e sostanziale.-

Gli atti ed i documenti costituenti il Piano sono i seguenti:

- Relazione Tecnico Illustrativa;
- Bozza di Convenzione Urbanistica;

Elaborati Grafici

- Tav. 01 - Estratti di PGT e di mappa catastale, in scala 1:2000-1000;
- Tav. 02 – Stato di fatto - Planimetria Generale, in scala 1:100;
- Tav. 03 – Stato di fatto – Pianta Piano Interrato e Piano Terreno, in scala 1:100;
- Tav. 04 – Stato di fatto – Pianta Piano Primo e Piano Secondo, in scala 1:100;
- Tav. 05 – Progetto – Planimetria Generale, in scala 1:100;
- Tav. 06 – Progetto – Pianta Piano Interrato e Piano Terreno, in scala 1:100;
- Tav. 07 – Progetto – Pianta Piano Primo e Piano Secondo, in scala 1:100;
- Tav. 08 – Stato di fatto/Progetto – Prospetto 4 e Prospetto 6, in scala 1:100;
- Tav. 09 – Stato di fatto/Progetto – Prospetto su Via Manzoni, in scala 1:50;
- Tav. 10 – Progetto – Dettaglio intervento su facciata di Via Manzoni, in scala 1:50-20;
- Tav. 11 – Raffronto variazioni planimetriche – Pianta Piani Interrato, Terreno, 1° e 2°, in scala 1:200;
- Tav. 12 – Stato di fatto – Schema di fognatura, in scala 1:200;
- Tav. 13 – Stato di fatto – Rete gas metano, in scala 1:200;
- Tav. 14 – Stato di fatto – Rete acquedotto, in scala 1:200;
- Tav. 15 – Stato di fatto – Rete illuminazione, in scala 1:200;
- Tav. 16 – Stato di fatto – Rete Telecom, in scala 1:200;
- Tav. 17 – Stato di fatto – Rete Enel, in scala 1:200;
- Tav. 18 – Stato di fatto – Riordino pavimentazione Via Manzoni, in scala 1:100-20;
- Tav. 19 – Progetto – Riordino pavimentazione Via Manzoni, in scala 1:100-20;

Allegati

- Allegato 01 – Serie fotografica (foto da n. 01 a n.09);
- Allegato 02 – Serie fotografica (foto da n. 10 a n.17);
- Allegato 03 – Calcolo consistenze dello stato di fatto e di progetto;
- Allegato 04 – Computo Metrico Estimativo riordino tratto strada pubblica Via Manzoni;
- Allegato 05 – Copia Normativa Piano delle Regole;
- Determinazione contributo di Concessione sul Costo di Costruzione.

A migliore specificazione, si precisa che il Piano comporta i seguenti dati di edificazione:

CONSISTENZE STATO DI FATTO ATTUALE

a) superficie complessiva dell'area:	mq	580,14
b) volume complessivo dell'edificato esistente	mc	2.338,02
c) superficie coperta dell'attuale complesso	mq	338,39
(di cui per il corpo principale mq 317,29 e mq 21,10 del corpo accessorio)		
d) superficie sviluppata fuori terra edifici esistenti	mq	775,97
(di cui al piano terreno mq 309,09, al piano primo mq 317,29, al piano secondo mq 149,59)		

e) superficie locale pluriuso inagibile sottotetto	mq	70,32
f) superficie in piano interrato	mq	10,68

CONSISTENZE DI PROGETTO

a) superficie complessiva dell'area:	mq	580,14
b) volume complessivo dell'edificato di progetto	mc	2.318,46
c) superficie coperta del corpo principale	mq	322,97
d) superficie lorda pavimento	mq	772,58
(di cui al piano terreno mq 293,87, al piano primo mq 322,97, al piano secondo mq 155,74)		
e) al piano interrato	mq	487,90

Articolo 7 – Opere pubbliche e d'uso pubblico (urbanizzazione primaria)

In coerenza al Piano i PRIVATI si impegnano a realizzare le seguenti attrezzature ed opere di urbanizzazione primaria e di interesse pubblico o generale, quali sommariamente individuate sulle tavole. n.18 e 19 del Piano:

Rifacimento della pavimentazione del tratto stradale di Via Manzoni prospettante sull'edificio.-

La nuova pavimentazione sarà rifinita con fasce in lastre di porfido misto ad aree in acciottolato, in assimilazione con la tipologia già adottata per la sistemazione di altre vecchie strade del centro storico e come meglio illustrato nei grafici di progetto.

L'operazione comprende anche i lavori di verifica della funzionalità della fognatura esistente in Via Manzoni, nel tratto prospettante sul fronte dell'edificio oggetto di ristrutturazione, intervenendo con operazioni di espurgo nel caso di accertamento dell'intasamento della tubazione.

I Privati si impegnano ad inserire idonee canalizzazioni sottotraccia nella parete della facciata prospettante su Via Manzoni, per consentire il collegamento alla rete di illuminazione pubblica ove il Comune decidesse in futuro di installare nuove lampade.

Per quanto riguarda le altre reti di utenza, sentiti i vari Enti competenti, non risulta necessitino particolari interventi sulla rete pubblica per il collegamento delle varie utenze che si insedieranno nel complesso, il cui numero non sarà superiore a quello delle unità attualmente esistenti.

Le suddette opere saranno realizzate secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni particolari stabiliti dal COMUNE in sede di rilascio dei relativi titoli abilitativi ai lavori e saranno realizzate a perfetta regola d'arte, nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee in possesso di tutti i requisiti prescritti dalla Legge.

In relazione al computo metrico estimativo allegato al progetto, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione comporta la spesa di complessivi Euro 34.249,74, oltre ad IVA.

Le opere di urbanizzazione primaria in precedenza elencate saranno eseguite dai PRIVATI a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'attività edilizia, ivi comprese le spese ed opere di allacciamento dei comparti edificatori ai pubblici servizi ove necessari per il funzionamento delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni tecnologiche inerenti le future utenze che andranno ad insediarsi. Tenuto conto che l'importo delle opere relative al riordino del tratto stradale di Via Manzoni prospettante sull'edificio è superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, nulla sarà dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione primaria stessi.

Restano altresì in capo ai PRIVATI anche tutti gli altri oneri accessori e complementari.

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3/3/1999 (pubblicata sulla G.U. n. 58 in data 11/3/1999) e con i criteri di cui all'art. 40 della legge 1/8/2002, n. 166.

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa che 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 alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici, assicurando agli erigendi edifici il corretto e funzionale allacciamento ai pubblici servizi e la dotazione delle occorrenti infrastrutture per la viabilità e dei servizi collettivi previsti serviti dalle opere stesse. Per questo si precisa che non saranno rilasciati certificati di agibilità e/o abitabilità fino a che non saranno completamente realizzate tutte le opere di urbanizzazione del comparto di pertinenza dell'edificio interessato dalla richiesta di certificato di agibilità. In particolare, le opere inerenti il ciclo delle acque dall'approvvigionamento fino al recapito finale degli scarichi, devono essere conformi alle relative norme di settore.

Di conseguenza resta inteso che il COMUNE non rilascerà licenze d'uso dei singoli fabbricati ove non siano state realizzate le opere di urbanizzazione atte a rendere accessibili ed usabili in sicurezza gli edifici di prevista esecuzione nell'ambito del Piano.

Articolo 8 – Standards urbanistici ed altri oneri

Trattandosi di Piano di Recupero che non ha in programma la realizzazione di nuovi volumi edilizi, ma solo la ristrutturazione di quelli esistenti in un contesto di aree pertinenziali ben definito, non è prevista la dotazione di nuove aree da destinare a standard urbanistici.-

Ai sensi dell'art. 46 – comma 1, lett. a), della L.R. n. 12/2005, la quantità di standards non reperiti sarà monetizzata nella misura dell'importo previsto dalla tariffa vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo ai lavori in ragione del seguente calcolo:

$mc\ 2.318,46/150 = n.\ 15,46$ abitanti teorici; $ab.\ 15,46 \times mq/ab.\ 30 = mq\ 463,80$.

Contestualmente alla stipula della convenzione, i PRIVATI pagano al Comune la somma di Euro 500,00 a titolo di diritti di segreteria mediante

Articolo 9 - Regime giuridico delle aree per servizi pubblici

Sulle aree che il Piano destina all'uso pubblico è fin d'ora iscritta servitù di uso pubblico. Di conseguenza sono a carico del Privato gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria, e degli interventi sulle sovrastrutture o sugli impianti installati o per i potenziamenti eventualmente occorrenti dopo il collaudo, ma non da quest'atto dipendenti.

Per analogia è altresì istituita servitù di uso pubblico sulle aree ove insistono le urbanizzazioni relative ai servizi canalizzati che devono essere assunti in carico dai Gestori dei pubblici servizi (distribuzione energia elettrica, rete telefonica, dell'acqua, del gas metano, della fognatura e della pubblica illuminazione). Su tali aree i Gestori potranno liberamente procedere agli interventi di manutenzione e/o potenziamento anche mediante la realizzazione di nuovi tracciati e percorsi.

La regolamentazione delle modalità d'uso delle aree asservite sarà stabilita con separato atto convenzionale.

Articolo 10 – Titoli abilitativi ai lavori

Solo dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione, l'esecuzione delle opere previste dal Piano avverrà mediante gli atti di abilitazione e di assenso ai lavori (permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività) da conseguire nel rispetto delle vigenti normative edilizie ed urbanistiche statali, regionali, comunali e di attuazione del Piano stesso. I titoli abilitativi ai lavori saranno conseguiti sulla scorta di progetti che gli aventi titolo presenteranno al COMUNE, compilati in conformità alla vigente normativa in materia.

Gli atti comporteranno anche la liquidazione ed il pagamento al COMUNE dei contributi e diritti a qualsiasi titolo dovuti, in relazione alle tariffe vigenti al momento della presentazione della domanda, tenuto anche conto degli scomputi concessi a norma della presente convenzione.

I contributi da pagare riguarderanno: la monetizzazione degli standards urbanistici, gli oneri di urbanizzazione secondaria, il costo di costruzione (se dovuto in relazione alla destinazione d'uso degli edifici) ed i diritti di segreteria.

CAPO III – GARANZIE, VARIANTI, COLLAUDI E NORME FINALI

Articolo 11 - Garanzia per l'adempimento degli obblighi da parte dei Privati

A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli altri obblighi assunti con la presente convenzione relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6, i PRIVATI prestano Polizza/e fideiussoria/e n. _____ rilasciata in data _____ da _____, dell'importo di € 41.100,00 arrotondato per eccesso con scadenza incondizionata fino a svincolo della stessa con atto dirigenziale, emessa a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano, con il rispetto dei termini fissati. Tale somma è pari a quella determinata dal computo metrico estimativo allegato al progetto, ma maggiorata del 20% a copertura dei costi relativi all'IVA ed alle spese tecniche.

Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

Tuttavia le garanzie possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta dei PRIVATI, 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. È fatta salva dalla riduzione di cui sopra, una percentuale del 10% (dieci per cento) dell'importo stesso che verrà trattenuta dal COMUNE sino al completo e definitivo adempimento di tutti gli obblighi convenzionali.

Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. In ogni caso i PRIVATI sono obbligati con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del COMUNE, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. Di conseguenza, il COMUNE si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione dei PRIVATI o suoi aventi causa e titolo ed a spese degli stessi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore.

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.

I PRIVATI garantiscono l'Amministrazione Comunale che le opere realizzate a seguito della presente convenzione sono eseguite norma di legge e prive di difetti. I PRIVATI si impegnano a produrre, entro la data del collaudo, apposita polizza postuma decennale a garanzia dei difetti occulti che le opere eseguite non evidenziano all'atto della consegna al COMUNE. Detta polizza potrà essere costituita anche dal soggetto realizzatore delle opere.

Articolo 12 Varianti

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005 è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste dal piano, 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.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma, dovranno essere preventivamente approvate dal Consiglio Comunale.

Articolo 13 - Collaudi

Ultimate le opere di urbanizzazione previste dall'Ambito di Trasformazione Residenziale, i PRIVATI ne daranno comunicazione al COMUNE per l'esecuzione dei relativi collaudi tecnico-amministrativi, che dovranno avvenire entro e non oltre 6 (sei) mesi dalle rispettive date di ultimazione delle opere stesse. Il collaudatore, o i collaudatori per più tipologie di opere, saranno nominati dal COMUNE con spese a carico dei PRIVATI.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale nominare un collaudatore in corso d'opera che sovrintenda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione; rimane inteso che il professionista sarà nominato dal COMUNE, in tal caso con spese a carico del COMUNE stesso.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al seguente ultimo comma e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti. In difetto il COMUNE, previa diffida ai PRIVATI, potrà provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati ed a spese dei PRIVATI.

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 PRIVATI ovvero anche a richiesta del COMUNE. In tal caso per ogni collaudo parziale si procederà con le modalità indicate al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dai PRIVATI per esigenze proprie questi ne assumerà il relativo maggior onere.

Il collaudo tecnico – amministrativo di cui ai punti precedenti, assumerà efficacia solamente a seguito di formale approvazione del certificato di collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale

Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il proponente si impegna ad integrare il progetto esecutivo dagli 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 delle vigenti norme in materia di Lavori Pubblici. I relativi elaborati dovranno essere forniti anche su supporto informatico.

Articolo 14 – Cessione delle aree al Comune

Se previsto, le aree per le urbanizzazioni regolate dalla convenzione, saranno cedute gratuitamente al COMUNE o asservite all'uso pubblico con apposito atto notarile di asservimento, ad avvenuto collaudo amministrativo e senza oneri aggiuntivi, 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.

La cessione delle aree sarà fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il COMUNE non avrà alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano 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 i PRIVATI possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

I PRIVATI si impegnano e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da cedere al COMUNE e/o da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili. Con la sottoscrizione della presente convenzione i PRIVATI per sé loro aventi causa a qualsiasi titolo, conferiscono altresì procura irrevocabile al COMUNE a sottoscrivere, anche per loro, il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

Articolo 15 - Cura e manutenzione delle aree

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere previste dalla presente convenzione ancorché asservite all'uso pubblico, resta a carico dei PRIVATI fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del COMUNE, per un periodo massimo di 6 mesi decorrenti dalla comunicazione di fine lavori. La cura delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione deve essere effettuata con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui sopra, resta in capo ai PRIVATI 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.

Qualora il COMUNE abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di alcune opere, l'onere della

manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al COMUNE medesimo.

Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi precedenti 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 dai PRIVATI 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 dai PRIVATI; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il COMUNE può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 11.

Fino all'effettiva consegna al COMUNE da effettuarsi dopo l'approvazione dei collaudi tecnici amministrativi, la disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di esecuzione diretta o aggiudicata permane in capo ai PRIVATI. Fino ad allora, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature, resteranno ad esclusivo e totale carico dei detentori, così come resterà loro ogni altra responsabilità comunque connessa, tenendo completamente sollevato il COMUNE da ogni azione, molestia, controversia, onere o responsabilità in via diretta e indiretta.

Articolo 16 – Opere escluse dal regime convenzionale

Sono escluse e non soggette al regime convenzionale e, pertanto, da eseguirsi a cura e spese esclusive dei PRIVATI a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al COMUNE né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti edificabili e agli edifici privati, da realizzare quali pertinenze di immobili esistenti ai sensi della Legge n. 122/1989;
- d) opere per la realizzazione di impianti a 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;
- e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Articolo 17 - Spese, trascrizioni e benefici fiscali

Tutte le spese contrattuali, comprese le imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione o quelle relative al successivo atti di identificazione catastale delle stesse, quelle inerenti i rogiti notarili

ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei PRIVATI e/o suoi aventi causa o qualsiasi titolo.

I PRIVATI, rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse loro competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza il Signor Dirigente dell’Agenzia del Territorio responsabile della conservazione dei Registri Immobiliari, a trascrivere la presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi ivi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

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 e quelle future, sono eseguite in esecuzione di piano urbanistico di attuazione del Piano Regolatore Generale, approvato ai sensi di legge.

Articolo 18 - Controversie

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