



Comune di Treviolo

"P.I.I. RESIDENZE NEL PARCO"

Via Gorizia - Via Galetti

committente :

Parco Costruzioni Srl
Frigeni Costruzioni Srl
Dalmine Costruzioni Srl

oggetto :

Schema di convenzione

prog. n° 1603

data : 20-01-2017

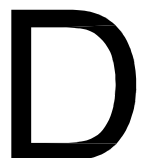
aggior : 26-04-2017

con la collaborazione di:



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

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



SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

AI SENSI DELL'ART. 12 E 14 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005

PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO " RESIDENZE NEL PARCO"

L'anno duemila....., addìdel mese di, in, avanti a me dott. Giovanni Vacirca., Notaio con studio a Bergamo. in via Partigiani n.5, sono convenuti i signori:

- Parco Costruzioni s.r.l con sede in Bergamo (BG) via Zelasco n.1 c.f.: 04185170166 qui rappresentata dall'Amministratore sig.ra Antonella Fonda nata a Bergamo (BG) il 17/09/1954, domiciliata per la carica presso la sede della società..

- Frigeni Costruzioni s.r.l. con sede in Bergamo (BG) via Zelasco n.1 c.f.: 03530790165 qui rappresentata dall'Amministratore unico sig. Claudio Frigeni nato a Bonate Sopra (BG) il 03/10/1963, domiciliato per la carica presso la sede della società

- Dalmine Costruzioni s.r.l con sede in Dalmine (BG) via Baschenis n.9 c.f.:02812570162 qui rappresentata dall'Amministratore unico sig. Gianpaolo Locatelli nato a Bergamo (BG) il 05/10/1967, domiciliato per la carica presso la sede della società.

in qualità di proprietari rispettivamente delle aree così contraddistinte:

- a-** in NCEU Sez. TR Fg.2 mappali 1156 sub.701, al NCT Fg.9 mappale4294 e 2015 in forza di atto in data 16/12/2016 Rep.152563/64942 Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo
- b-** in NCEU Sez. TR Fg.5 mapp.123 sub. dal 16 al 24 compresi, mapp.716 e 676; Sez.TR Fg.3 mapp.3990 sub.1 e 2, in NCT Fg.3 mapp.3889 e 3891; Fg.9 mapp.759EU, in forza di atto in data 16/12/2008 repertorio 20140/11502 Notaio Luca Zona di Milano
- c-** In NCEU sez.TR Fg.2 mapp.475 sub. dal 703 a 735 e mapp3958 sub.701 in forza di atto del 22/05/2015 Rep.72015/13988 Notaio Andrea Ciniglia di Dalmine

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/immobili di proprietà dei PRIVATI in premessa descritte, il PGT prevede:
 - 1- ATR n.17, con superficie territoriale di mq. 4.966 e volumetria edificabile paria a 9.105 mc., parte a destinazione residenziale e parte a destinazione terziario-commerciale-
 - 2- aree stradali
 - 3- area interessata dal P.R.5
 - 4- verde privato di pregio, disciplinato dall'art. 28 delle N.T.A. del PGT
- che in data _____ prot. n. _____, i PRIVATI hanno presentato al COMUNE il progetto definitivo del Piano Integrato di Intervento denominato "Residenze nel Parco", redatto in data 20-01-2017 dallo studio associato arch. Angelo. Gotti e Arch. Antonella. Fonda con studio in Almè, via conciliazione 11 ;
- che la soc. Dalmine Costruzioni s.r.l. interviene unicamente al fine di garantire alla P.A. la cessione dell'area interessata dalla prevista rotatoria stradale in sostituzione dell'esistente incrocio stradale semaforizzato, rimanendo esclusa la stessa da ogni ed ulteriore incombenza

derivante dalla presente convenzione, precisando altresì che l'approvazione del presente P.I.I. costituisce variante al citato P.R.5 in ordine all'area interessata dalla realizzando rotatoria.

- che il progetto del Piano, è stato esaminato favorevolmente dalla Commissione Consiliare Urbanistica con verbale n. _____ in data _____ e dalla Commissione per il Paesaggio 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 soggetti privato (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, finalità e qualificazione del Piano

L'attuazione del Piano comporta l'esecuzione delle opere per conseguire :

- la realizzazione della nuova rotatoria stradale in sostituzione dell'incrocio semaforizzato, fra le vie Galletti, Marconi e Gorizia;
- la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione (parcheggio, verde e percorsi pedonali) individuate nell'intervento denominato A ed edificazione dei volumi commerciali/direzionali/residenziali sullo stesso previsti
- la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione (parcheggio, verde e percorsi pedonali) individuate nell'intervento denominato A ed edificazione dei volumi commerciali/direzionali/residenziali sullo stesso previsti
- la realizzazione delle previste opere di urbanizzazione (parcheggio, verde e percorsi pedonali) individuate nell'intervento denominato B ed edificazione dei volumi residenziali sullo stesso previsti;

il tutto come meglio definito dagli elaborati costituenti il P.I.I Residenze nel Parco.

Per questo, 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 ed alle specifiche e prevalenti norme di P.I.I., 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, s.l.p. e destinazioni d'uso ed impegno di spesa a carico dei privati in ordine alla realizzazione delle previste opere di urbanizzazione, così come previsto dai progetti definitivi facenti parte del presente p.i.i e assoggettati a specifica richiesta autorizzativa. Eventuali modificazioni che la P.A. dovesse ulteriormente richiedere in fase d'approvazione/rilascio dei titoli autorizzativi alla realizzazione, saranno oggetto di verifica di congruità/corrispondenza all'impegno di spesa qui assunto, esonerando l'attuatore da oneri aggiuntivi.

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, precisando che gli oneri concernenti quanto dovuto per opere di urbanizzazioni primarie e secondarie, sono da ritenersi assolti;

- 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 fondiari 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, sia in relazione alla citata rotatoria , che delle aree concernenti le urbanizzazioni degli interventi A-B, forma già parte del presente P.I.I., alle cui definizioni i privati si obbligano ad attenersi, fatte salve eventuali e necessarie e precisazioni che il Comune , in corso d'opera, riterrà di formulare, al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere, fermo restando il limite di spesa posto in carico al Privato .

L'esecuzione delle opere, effettuata a cura e spese del privato, e per tramite di esecutori abilitati, dovrà avvenire nel rispetto del crono programma del P.I.I. e ciò con particolare riferimento alla realizzazione della prevista rotatoria che, per convenzione, dovrà avere priorità nell'esecuzione, così

come meglio di seguito precisato.

Ravvisata la necessità di dare rapida e continuativa esecuzione all'opera concernente la rotatoria, e ciò in considerazione del prevalente interesse pubblico, il Comune, immediatamente dopo la stipula della presente convenzione, rilascerà i necessari titoli autorizzativi concernenti la demolizione degli esistenti edifici A1 e A2 e realizzazione della nuova rotatoria, attivandosi in ordine alle incombenze di coordinamento/ definizione così come meglio specificate dagli allegati di P.I.I. (relazione tecnico/descrittiva, c.m.e.)

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:

- A- relazione tecnico illustrativa
- A2 relazione verifica compatibilità PTR
- B- Estratti PGT: schede ambiti di trasformazione vigenti e di variante
- C- Stima sommaria dei costi e quadro economico complessivo
- D- Schema di convenzione
- E- Cronoprogramma
- 1- Inquadramento territoriale-estratto mappa catastale- piano particellare
- 2- Estratto tavola dei vincoli pgt vigente-raffronto indicazioni P.I.I. con previsioni PTCP vigente
- 3- Estratto PGT: tav. A10DDP – quadro delle azioni strategiche di piano – vigente e di variante
- 4- Estratto PGT: tav. B1PDS – sistema dei servizi pubblici e di uso pubblico– vigente e di variante
- 5- Estratto PGT: tav. C1bPDR –ambiti da assoggettare a specifica disciplina– vigente e di variante
- 6- Rilievo stato di fatto
- 7- Stato di fatto – foto documentazione
- 8- Progetto di P.I.I.. – disegno urbano

- 9- Progetto di P.I.I. – tavola delle regole
- 10- Tavola delle cessioni–individuazione planimetrica opere pubbliche a carico dell’attuatore privato
- 11a -schema delle urbanizzazioni – intervento A
- 11b- schema delle urbanizzazioni – intervento B
- 11c-schema delle urbanizzazioni – stato di fatto rotatoria
- 11d-schema delle urbanizzazioni – progetto rotatoria
- 11e-schema delle urbanizzazioni- sovrapposizione rotatoria
- All.1-verifica di assoggettabilità alla VAS: rapporto preliminare
- All.2-dichiarazione di compatibilità geologica
- All.3-verifica clima acustico
- All.4-computo metrico estimativo opere di urbanizzazione-rotatoria-intervento A-B
- All.5.N.T.A di P.I.I.

A maggior specificazione si precisa che i limiti di edificabilità del P.I.I. sono così definiti:

- | | |
|-----------------------------|---|
| - totale volumi edificabili | mc. 6.850,48 |
| - s.l.p. | mq. 2.283,49 |
| -altezza massima edifici | tre piani fuori terra così come da specifiche n.t.a. del P.I.I. |

Riparto fra intervento A e B:

int. A	vol.edif.	mc. 1.850,00
	s.l.p.	mq. 616,667
	dest. commerciale	mq. 290,00
	dest. residenziale	mq. 326,667
int. B	vol. edif.	mc. 5.000,48
	s.l.p.	mq. 1.666,827
	dest. residenziale	mq. 1.666,827

in fase d'attuazione potranno essere apportate lievi modificazioni al riparto volumetrico fra gli interventi A e B oltre a poter aumentare la destinazione commerciale/direzionale così come meglio precisato nella relazione tecnica descrittiva A e nelle N.T.A. del P.I.I. all. 5.

Articolo 7 – Opere pubbliche e d'uso pubblico

In coerenza al Piano i PRIVATI si impegnano a realizzare le attrezzature ed opere di urbanizzazione primaria e di interesse pubblico o generale, individuate con le tavole. n.8-9-10-11a-11b-11c-11d-11e, oltre ad allegati 4 e 5 del piano, sia in ordine alle quantità che alle qualità e relative a:

- parcheggi pubblici/d'uso pubblico
- verde pubblico /percorsi
- rete di fognatura
- rete smaltimento acque
- rete distribuzione gas metano
- rete distribuzione acqua potabile
- rete distribuzione energia elettrica
- rete distribuzione rete telefonica
- rete pubblica illuminazione
- realizzazione nuova rotatoria sostitutiva dell'incrocio vie Galletti-Gorizia-Marconi

Le suddette opere saranno realizzate secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni particolari, così come già definite in via esecutiva, dal presente P.I.I. 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 € 303.425,55 oltre ad IVA per la realizzazione delle opere relative agli interventi A-B e € 191.839,74 oltre ad I.V.A. per la realizzazione della rotatoria e quale standard qualitativo non computato ai fini dello scomputo degli oneri da versare al comune.

Considerando il gettito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune in relazione alle tariffe vigenti ed alle quantità edificabili previste dal Piano, così come da specifico dettaglio riportato nella relazione tecnico-descrittiva, tabella contributi di costruzione dovuti, per un totale di € 270.088,54 ,tutte le opere di urbanizzazione in precedenza elencate saranno eseguite dai PRIVATI a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria 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.

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 gli immobili non saranno ritenuti agibili fino a che non saranno completamente realizzate tutte le opere di urbanizzazione del comparto di pertinenza dell'edificio interessato dalla relativa procedura 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 consentirà l'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

A fronte del relativo peso insediativo che comporterebbe la previsione di standards per la complessiva quantità di mq. 1.588,10, oltre a mq. 48,56 concernenti la riduzione aree a standard PR5, per complessivi mq.1.636,66.

Il Piano prevede l'effettiva dotazione di aree a standard urbanistici pari a mq.1.664,90, e per tanto in supero a quanto dovuto.

All'atto della stipula della presente i Privati pagano al comune le seguenti somme:

- a- diritti di segreteria inerenti il P.I.I., per € mediante.....
- b- al rilascio dei titoli abilitativi concernenti la realizzazione degli edifici previsti dal P.I.I. i Privati pagheranno al comune il costo di costruzione secondo le modalità stabilite dalla

normativa vigente e la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43-comma 2bis, della L.R. n. 12/2005, se dovuta.

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 .

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.

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 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.

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 di cui all'art. 6, i PRIVATI prestano n.° tre polizze fideiussorie distinte:

- realizzazione rotatoria: polizza fideiussoria n°.rilasciata in data da dell'importo di € 230.000,00
- realizzazione opere urbanizzazione intervento A: polizza fideiussoria n°.rilasciata in data da dell'importo di € 166.000,00
- realizzazione opere urbanizzazione intervento B: polizza fideiussoria n°.rilasciata in data

..... da dell'importo di € 199.000,00

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. Le somme garantite, di cui sopra, sono pari a quelle determinate dal computo metrico estimativo allegato al progetto, maggiorate del 20% in ragione delle spese tecniche e per IVA che il comune dovrebbe sopportare in caso di surroga nel caso di inadempienza da parte dei privati.

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. 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. 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.

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 generale 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.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché conformi al Piano delle Regole allegate al Piano di Governo di Territorio vigente, al Regolamento Edilizio nonché alle norme tecniche di attuazione del presente Piano e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) la suddivisione e/o l'accorpamento dei vari lotti, con le relative possibilità edificatorie, nel limite della volumetria ed ingombro di sagoma massima ammessa;
- b) lo spostamento degli accessi carrali previsti nelle planimetrie del piano, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- c) la modifica di prospetti e facciate degli edifici, sia tipologico – architettonica che di finitura.

Articolo 13 - Collaudi

Ultimate le opere di urbanizzazione previste, i PRIVATI ne daranno comunicazione al COMUNE per l'esecuzione dei relativi collaudi tecnico-amministrativi, che dovranno avvenire entro e non oltre 2(due) mesi dalle rispettive date di ultimazione delle opere stesse. Il collaudatore, sarà nominato dal COMUNE con spese a carico dei PRIVATI.

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, I relativi elaborati dovranno essere forniti anche su supporto informatico.

Relativamente alla già più volte citata rotatoria, ed alle particolari modalità attuative che prevedono la realizzazione delle opere mantenendo operativa, seppur in modo limitato, la circolazione veicolare, ed il successivo ripristino della normale circolazione al completamento delle opere previste dal presente, il collaudo dovrà essere effettuato dal comune contestualmente alla riapertura della normale viabilità e utilizzo dell'intera opera. Il Comune si farà carico, unitamente ai privati, di verificare già in corso d'opera, la corrispondenza qualitativa e quantitativa, operando collaborativamente e ciò allo scopo di raggiungere la definita piena operatività entro i termini d'esecuzione stabiliti dal crono programma.

Articolo 14 – Cessione delle aree al Comune

Le aree per le urbanizzazioni regolate dalla convenzione, saranno cedute gratuitamente al COMUNE e/o asservite all'uso pubblico (vedi tav. n°. 10) 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; mentre per le aree destinate alla realizzazione della rotatoria le stesse saranno cedute unitamente alla stipula della presente convenzione (tav. 10 , aree contraddistinte con le sigle ST1,ST2,PP2.

Relativamente a quelle previste in cessione, la stessa cessione 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 confinanze 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.

Alla stipula della presente, oltre alle citate aree concernenti la realizzazione della rotatoria, verranno cedute le aree di cui ai mappali 2015 e 3958 rispettivamente già sede stradale e marciapiede

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 4 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.

Quanto sopra ad eccezione dell'intervento denominato nuova rotatoria per il quale il privato è esonerato da ogni e qualsivoglia responsabilità in ordine all'utilizzo, anche parziale dell'opera, da parte 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, e ciò ad eccezione della rotatoria .

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.