

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICA PER AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno del mese di,

Avanti a me Dott., Notaio in Comune di,

con studio in Via n., iscritto nel Ruolo del

Distretto Notarile di Bergamo, ed alla presenza dei signori:

-

-

intervenuiti al presente atto quali testimoni aventi i requisiti di legge come mi confermano.

Sono presenti i signori:

Mazzola Giuseppina nata a Bergamo il 01.02.1960, residente in Bonate Sopra via Principe Umberto n. 13, c.f. MZZGPP60B41A7940

Mazzola Domenico nato a Bergamo il 09.07.1964, residente in Chignolo d'Isola Via Roncalli n. 39, c.f. MZZDNC64L09A7940

Mazzola Michele Giovanni nato a Bergamo il 22.08.1975, residente a Sotto il Monte Giovanni XXIII via Alle Brughiere n. 6/A, c.f. MZZMHL75M22A794G

nel seguito del presente atto denominati "lottizzanti" semplicemente anche "ATTUATORE" o "SOGGETTO ATTUATORE", da una parte;

Arch. Danilo Salvoni, nato a Bergamo il 21.11.1962, domiciliato presso la Casa Comunale in Bonate Sopra, quale Responsabile dell'Area V Tecnica 2 - Titolare di posizione

organizzativa in forza del Provvedimento del Sindaco del Comune di Bonate Sopra in data 22.09.2020 Prot. n. 12146, che qui interviene in nome e per conto del Comune di Bonate Sopra, c.f. 82000950160; ed in esecuzione delle Deliberazioni della Giunta Comunale del Comune di Bonate Sopra n. ____ in data _____ e n. ____ in data _____, entrambe esecutive;

nel seguito del presente atto denominato anche "COMUNE", dall'altra parte.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMETTONO E DICHIARANO CHE:

- i soggetti attuatori sono proprietari delle aree site in Comune di Bonate Sopra censite al N.C.T. del detto Comune come segue:

foglio 9, particella 7033, Ha 00,0940, classe sem. irr. arb. / U, R.D. euro 8,50, R.A. euro 8,01;

foglio 9, particella 7045, Ha 00,1010, classe seminativo / 3, R.D. euro 2,61, R.A. euro 4,17;

confini: partendo da nord in senso orario, particelle 7044, 7032, 7034, 7035, 7046, 239, salvo altri;

il tutto pervenuto in forza dei seguenti atti:

Successione al sig. Mazzola Giulio registrata a ponte San Pietro in data 2 maggio 2005 al n. 155 vol. 2055 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in

data 8 maggio 2009 ai nn. 26016/15017;

Donazione stipulata dal Notaio Giuseppe Mangili in data 29 dicembre 2005, repertorio n. 62945/18937, registrato a Lecco al n. 240 Serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 20 gennaio 2006 ai nn. 3630/2292;

- le suddette aree, di superficie fondiaria complessiva pari a mq. 1.949,45 mq (millenovecentoquarantanove/45) e della superficie catastale di mq. 1.950,00 mq (millenovecentocinquanta), risultano classificate dal vigente Piano per il Governo del Territorio come ambiti di trasformazione che, subordina l'edificazione del compendio alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, qui denominato "Piano Attuativo AT14";

- suddette aree rientrano nella piena e libera disponibilità dei soggetti attuatori che conseguentemente attestano di essere in grado di assumersi, senza riserva alcuna, tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione;

- sulle aree non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

- in data 30.06.2018, i soggetti attuatori hanno proceduto al deposito, in conformità a quanto disposto dall'art. 14 della

L.R. n. 12/2005, presso il Comune di Bonate Sopra, della
proposta di pianificazione attuativa corredata da tutti gli
elaborati previsti dalla normativa vigente, nello specifico:

A01 Relazione tecnica

A02 Documentazione fotografica

A03 Norme tecniche di attuazione

A04 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

A05 Bozza convenzione

A06 Documenti vari

A07 Simulazione fotografica

A08 Preventivi sotto servizi

A09 Relazione idraulica

Tavola01 Inquadramento territoriale

Tavola02 Planimetria di rilievo e piano particellare

Tavola03 Sezioni territoriali stato di fatto

Tavola04 Planivolumetrico

Tavola05 Sezioni territoriali di progetto

Tavola06 Planimetria delle reti

Tavola07 particolari

Tavola08 particolari

Tavola09 Planimetria del verde

Tavola10 Planimetria comparato

documentazione redatta dall'Arch. Denni Chiappa, libero
professionista iscritto all'ordine degli Architetti della
Provincia di Bergamo al n. 2066, c.f. CHPDNN76S15G856P, con

studio professionale in Comune di Sotto il Monte, Via Alla Guardina n. 1; concertando le parti che suddetta documentazione non viene materialmente allegata al presente atto, ma che la stessa in originale controfirmata dalle parti, resterà depositata agli atti del Comune di Bonate Sopra;

- in data 03.12.2020 con prot. n. 16137, quale ultima versione, i soggetti attuatori hanno presentato tutta la documentazione aggiornata in base alle richieste di integrazione e modifica di cui al documento interno di istruttoria del 12.10.2020;

- la proposta di Piano Attuativo è stata redatta in conformità ed in coerenza con i parametri funzionali e dimensionali contenuti nell'art. 4 e nella scheda specifica delle Norme del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio.

- con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ è stato adottato il piano attuativo denominato "ATR14";

- conformemente ai disposti di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005, per i successivi quindici giorni il provvedimento di adozione (corredato dai relativi allegati) è rimasto in pubblicazione tramite deposito presso la Segreteria comunale, dando di ciò contestuale avviso pubblico, mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito web comunale, recante invito ai soggetti interessati a presentare osservazioni;

- nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di

pubblicazione, e cioè sino al _____, non sono pervenute osservazioni;

- successivamente, con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ è stato approvato il piano attuativo denominato "ATR14" comprensivo dei relativi allegati.

Tutto ciò premesso e dichiarato, VISTI

la Legge 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i.;

il D.P.R. 6.6.2001, n. 380;

il D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

la Legge Regionale 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.;

l'art. 5 comma 13 del D.L. 70/2011, convertito in Legge 12.07.2011 n. 106;

tra le predette parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

1. Le premesse e quanto allegato al presente atto costituiscono parte integrante, essenziale e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - OGGETTO E FINALITÀ

1. La presente convenzione ha per oggetto la disciplina degli interventi finalizzati all'organica trasformazione urbanistica ed edilizia, con destinazione residenziale, nonché al potenziamento ed all'ottimizzazione del sistema viabilistico ed infrastrutturale di riferimento, delle aree, site in Comune di Bonate Sopra, catastalmente individuate con le sopra citate

particelle 7033, 7045.

2. In particolare, il soggetto attuatore si obbliga ad ogni effetto di legge nei confronti del Comune di Bonate Sopra, che accetta, a dare piena, tempestiva e scrupolosa attuazione al predetto Piano Attuativo, in conformità alla presente convenzione urbanistica ed alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, nonché secondo le previsioni degli elaborati allegati al Piano Attuativo medesimo, depositati presso l'Ufficio tecnico comunale.

3. L'Attuatore si obbliga in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, al rispetto di tutti gli obblighi convenzionali; 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 trasferiranno anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune e non saranno opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto Attuatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena

acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La realizzazione degli interventi oggetto del presente Piano Attuativo dovrà essere eseguita a regola d'arte, in conformità alle previsioni di legge e di regolamento ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati tecnici nonché, in coerenza con le direttive ed indicazioni dei competenti Uffici comunali.

2. Il Piano Attuativo potrà essere attuato mediante il rilascio di uno o più permessi di costruire. Il Comune si impegna a rilasciare i permessi di costruire entro i termini previsti dall'art. 38 della LR 12/2005.

3. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di approvazione definitiva del Piano Attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

4. Le opere relative alla viabilità, sia esterne che interne al perimetro di Piano Attuativo, di cui ai successivi artt. 6 e 7 dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 24

mesi (ventiquattro) mesi decorrenti dalla data di cui al precedente comma 3. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al successivo comma 8, può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti dai titoli abilitativi. Si specifica che non saranno rilasciati i certificati di agibilità degli edifici sino a quando non saranno ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione.

5. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi.

6. La richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione asservite al Piano Attuativo, dovrà essere presentata entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione dovrà iniziare prima dell'inizio della costruzione dei nuovi fabbricati; nessun atto di assenso potrà essere rilasciato e nessun titolo abilitativo può avere efficacia se non sia prima iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

7. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

8. Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti ed interventi prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni; specificando in tal senso che anche gli edifici previsti nel Piano Attutivo dovranno essere ultimati entro suddetto termine.

9. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dall'Attuatore è attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo, fatto salvo il collaudo favorevole delle opere di cui all'articolo 20.

ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere conforme con il progetto definitivo allegato e parte integrante del Piano Attuativo, fatto salvo eventuali indicazioni effettuate dagli enti erogatori dei servizi di pubblica utilità di cui si dovrà tenere conto. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

2. Il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione, entro e fuori comparto, deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione sia in formato cartaceo che in formato

digitale.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dall'Attuatore, a sue cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per "factum principis", il Comune può, previa diffida notificata al soggetto Attuatore, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria scelta 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 ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del Decreto Legislativo 17 marzo 1995, n. 158. 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 e relativi costi da sostenere.

5. 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 "dello stato reale di esecuzione - as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate; suddetti elaborati devono

essere forniti tempestivamente al Comune sia in formato cartaceo che in formato digitale editabile.

6. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e si intendono comunque a carico dell'Attuatore.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4, da soggetto individuato dall'Attuatore mediante i disposti di legge vigenti. Le medesime opere saranno realizzate a cura e spese del medesimo soggetto Attuatore che stipulerà con l'esecutore contratto di appalto ai sensi degli artt. 1322 e 1323 c.c..

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere direttamente all'individuazione, con le medesime procedure, del soggetto esecutore dei lavori in caso di inerzia del soggetto Attuatore.

2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi dell'articolo 108 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i..

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'Attuatore si obbliga per sè, e per i suoi eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a

proprie cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo, così come indicate e autorizzate nel progetto esecutivo delle stesse.

2. Tali opere possono riassumersi nei termini che seguono:

- strade veicolari, sia quelle previste dal Piano di Governo del Territorio che quelle previste dal Piano Attuativo;

- aree a verde pubblico;

- percorsi pedonali e marciapiedi;

- spazi di sosta e parcheggio;

- fognature per acque nere;

- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali e sistemi di dispersione;

- allacciamento e recapito delle fognature alle reti di fognatura pubblica esistente;

- rete idrica, secondo le indicazioni del gestore della rete;

- rete telefonica, secondo le indicazioni del gestore della rete;

- pubblica illuminazione, secondo le indicazioni del gestore della rete;

- rete di distribuzione energia elettrica, secondo le indicazioni del gestore della rete;

- segnaletica orizzontale e verticale;

3. Il costo di esecuzione delle opere di cui al precedente comma 2, così come si evince dal computo metrico allegato al

Piano Attuativo, ammonta ad €. 92.000,00 (euro

novantaduemila/00) oltre IVA di legge.

4. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 01.08.2002, n. 166 e degli artt. 34 e seguenti della Legge Regionale n. 26 del 12.12.2003.

5. Tutte 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, e agli allegati 4, 5 e 6 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

6. 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:

- per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;

- allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.

ART. 7 -PRESCRIZIONI GENERALI INERENTI LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto devono essere realizzati contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale:

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 prevista della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico; tale muretto, che resta di proprietà dell'Attuatore e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni solo verso la strada di nuova realizzazione in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede opere di urbanizzazioni specifiche riguardo questo comparto. Pertanto il relativo onere sarà versato al Comune al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere relative alle reti idrica, di pubblica illuminazione, di distribuzione energia elettrica, di distribuzione gas metano e telefonica sono riservate per

disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale.

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.

3. Per quanto attiene alle opere di cui al comma 1, l'Attuatore provvederà tempestivamente, e comunque entro la 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 Piano Attuativo. 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 o lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

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 ovvero 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:

- a) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- b) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- c) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;
- d) opere a verde privato.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione dei medesimi.

ART. 11 - ONERI ACCESSORI

1. L'Attuatore, come previsto dalle Leggi in materia, si

obbliga, per sè e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere a proprio carico ed a scomputo gli oneri relativi e derivanti dalla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati di progetto esecutivi, conformi per dimensioni e caratteristiche, fatte salve le disposizioni degli enti preposti agli impianti. In particolare l'Attuatore si impegna ad eseguire le opere indicate all'art. 6 della presente convenzione, così come indicato nel computo metrico delle opere, per un importo totale di € 92.000,00 (euro novantaduemila/00) oltre IVA di legge. Il costo delle opere verrà scomputato totalmente dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, applicabili in sede di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati. Qualora il costo effettivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo dovesse risultare inferiore alla somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla scorta delle tabelle vigenti al momento della presentazione dell'istanza, l'Attuatore corrisponderà al Comune la differenza. In caso contrario nessun credito potrà essere vantato dall'Attuatore per sè o per gli eventuali successori o aventi causa.

2. La quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria per il rilascio dei titoli abilitativi per costruzioni con destinazione residenziale è pari ad €.

19,17 (diciannove virgola diciassette)/mc. e a fronte delle volumetrie complessive (mq. 780,00 x H. virtuale mt. 3,20), l'importo complessivo dovuto a tale titolo risulta, pari ad €. 47.848,32 (quarantasettemilaottocentoquarantotto/32), in misura minore quindi al complessivo valore delle opere previste dal computo metrico estimativo.

ART. 12 - STANDARD QUALITATIVO

Lo standard qualitativo risulta già ceduto al Comune di Bonate Sopra a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 14.06.2012.

ART. 13 - DIMENSIONAMENTO AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi e ai disposti di cui all'art. 3.1 dello stesso, la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici afferente il piano attuativo è così quantificata:

Zona residenziale:

- superficie territoriale mq. 4.386,00
 - superficie fondiaria mq. 1.949,95
 - S.L.P. realizzabile complessiva mq. 780,00
 - standard da reperire (ab. 17 x mq. 26,50) = mq. 450,50
 - standard reperiti - verde e parcheggio = mq. 2.436,05
- di cui a parcheggio mq 200,83

2. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera e), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi, non

costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport.

ART. 14 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale n. 12 del 2005, e visto l'art. 13 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono alla lottizzazione vengono completamente reperite direttamente e pertanto non vi sono aree da monetizzare.

ART. 15 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. L'Attuatore si impegna a sostenere per conto del Comune le spese per la pubblicità legale del Piano Attuativo, il collaudo e gli allacciamenti ai pubblici servizi delle reti tecnologiche.

ART. 16 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIO-

NALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese dell'Attuatore e dei relativi oneri accessori, ammonta ad €. 110.400,00 (centodiecimilaquattrocento/00), somma da intendersi comprensiva dei costi di costruzione, IVA, spese tecniche per Direzione Lavori e collaudo e spese per allacciamenti, valutate in ragione del 20% (venti per cento) dei costi di cui al computo metrico.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'Attuatore dichiara che è stata prestata adeguata garanzia per un importo non inferiore al 120% (centoventi per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per Euro _____ (_____);

l'Attuatore dichiara e garantisce:

- che la suddetta garanzia è stata prestata con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4;

- che la suddetta garanzia contiene l'espresso richiamo alle opere e agli allacciamenti da eseguire al di fuori del comparto per il corretto ripristino della sede stradale di Via lago Blu interessata dai lavori di nuovo tratto fognatura acque nere.

3. La garanzia non potrà essere estinta se non previo favore-

vole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; non sono possibili riduzioni della garanzia prestata in ordine all'esecuzione e collaudo parziale di parte delle opere.

4. L'Attuatore dichiara e garantisce:

- che la garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e che 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, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento;

- detta garanzia dovrà essere automaticamente rinnovata e potrà essere svincolata solo dietro liberatoria da parte del Comune garantito.

5. L'Attuatore dichiara e garantisce che, ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, 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. L'Attuatore dichiara e garantisce che la garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dell'Attuatore di cui appresso 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.

ART. 17 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione l'Attuatore potrà presentare le domande per ottenere i provvedimenti abilitativi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo, previa presentazione dell'istanza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'inizio effettivo delle stesse.

2. L'efficacia dei provvedimenti abilitativi, in qualunque forma, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione con le modalità e nella misura in vigore al momento del loro rilascio.

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria, determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con l'esecuzione diretta delle opere.

4. L'Attuatore dichiara di essere a conoscenza che il Piano Attuativo ricade all'interno dell'area individuata come area verde di cui all'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e per-

tanto soggetto al versamento della maggiorazione del 5% (cinque per cento) sul contributo di costruzione dovuto, come da Deliberazione della Giunta Comunale n. 196/2012.

6. Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità se non quando l'Attuatore, o chi per esso, non abbia completamente realizzato le opere di urbanizzazione e che le stesse non siano state collaudate favorevolmente dal Comune o da chi per esso.

ART. 18 - 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, 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, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano Attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano Attuativo, sempre nel rispetto dei limiti edificabili e interrati

previsti nella Tav. "4 - Planivolumetrico di progetto";

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico e degli accessi carrali e pedonali.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2, ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa dal residenziale, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da com-

portamenti dal Comune.

ART. 19 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto, sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del Piano Attuativo.

2. 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 e s.m.i..

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dell'Attuatore, non si procede 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 di diminuzione degli spazi ad uso pubblico nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. 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 nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 20 - COLLAUDO

1. Entro il termine di un mese dalla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, il Comune comunicherà il nominativo del Collaudatore delle stesse, le cui spese ed oneri saranno a carico del soggetto Attuatore.

2. Il Collaudatore in nome e per conto del Comune, effettua visite periodiche sul cantiere, redigendo, al completamento di ogni fase lavorativa, una relazione che attesti la conformità delle opere al progetto autorizzato.

Il Collaudatore richiederà l'esecuzione di prove, carotaggi e simili con spese a carico dell'Attuatore; tali prove e collaudi saranno propedeutici all'esecuzione delle opere successive (singoli allacci al collettore fognario compresi).

3. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, l'Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di "fine lavori" ed il Collaudatore redige il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione entro sei mesi dalla comunicazione di fine lavori. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4 della presente con-

venzione.

4. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda all'approvazione del collaudo entro i successivi 180 (centoottanta) giorni 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. Alle operazioni di collaudo si applica quanto previsto dagli articoli da 221 a 235 del D.P.R. 207/2010 per quanto applicabili ai lavori privati.

ART. 21 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione sono state già cedute al Comune di Bonate Sopra in forza dell'atto notarile stipulato in data 29.04.2013 avanti Notaio Giampiero Fabiano rep. n. 49794 racc. n. 28531.

ART. 22 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dell'attuatore fino all'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione realizzate, o, in assenza di ciò per inadempimento del Comune, fino alla scadenza del termine di cui all'art. 20.

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 mano-

messe dall'attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati, devono essere effettuati tempestivamente dall'attuatore; 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 16.

3. La rete di pubblica illuminazione non verrà attivata fino a che non siano stati ultimati i lavori per le opere di urbanizzazione. 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 al collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo. Le spese di allacciamento alla rete elettrica sono a carico dei proponenti il Piano Attuativo.

4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o in assenza di ciò per inadempimento del Comune fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 20, 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 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 all'articolo 20 resta in capo all'Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso del-

le predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

ART. 23 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Attuativo è composto dalla seguente documentazione:

A01 Relazione tecnica

A02 Documentazione fotografica

A03 Norme tecniche di attuazione

A04 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

A05 Bozza convenzione

A06 Documenti vari

A07 Simulazione fotografica

A08 Preventivi sotto servizi

A09 Relazione idraulica

Tavola01 Inquadramento territoriale

Tavola02 Planimetria di rilievo e piano particellare

Tavola03 Sezioni territoriali stato di fatto

Tavola04 Planivolumetrico

Tavola05 Sezioni territoriali di progetto

Tavola06 Planimetria delle reti

Tavola07 particolari

Tavola08 particolari

Tavola09 Planimetria del verde

Tavola10 Planimetria comparato

2. Il progetto di Piano Attuativo 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 allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 25 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e 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.

ART. 26 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Le parti rinunciano all'ipoteca legale.

2. Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che la cessione di cui al presente atto è fatta in esecuzione del P.G.T.; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:

a) l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è

da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di Piano Attuativo) per cui la cessione di cui alla presente convenzione non è rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;

b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano Attuativo.

Con riferimento alla normativa vigente in materia edilizia, i signori _____ e _____, tutti nelle predette e rispettive qualità, consegnano a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica relativo a quanto in oggetto, rilasciato dal Comune di Bonate Sopra in data -----, dichiarando che dalla data del rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici di detto Comune.

Detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera "A".

I signori _____ e _____, tutti nelle predette e rispettive qualità, dichiarano che per quanto in oggetto non ricorre il vincolo di cui all'articolo 10, primo comma, della legge 21

novembre 2000 n. 353.

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

E richiesto io Notaio ho redatto il presente atto del quale, alla presenza delle testimoni, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Consta di _____ pagine e _____ righe redatte da me Notaio e parte da persona di mia fiducia e viene sottoscritto dai comparenti, dai testimoni e da me Notaio alle ore