

# CONVENZIONE URBANISTICA

## PER L'ATTUAZIONE DEL P.A. AT03 A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

L'anno duemila ventidue, addì ..... del mese di ..... ( / /2022), avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dott. ...., Notaio in .....; sono di persona comparsi i Sigg.ri:

BORONI DANIELA nata a Ponte San Pietro, il 08/10/1967;

BORONI DILETTA nata a Bonate Sopra, il 18/04/1958;

BORONI GERMANO nato a Bonate Sopra il 15/05/19860;

BORONI LUCIA nata a Ponte San Pietro, il 26/11/1972;

BORONI STEFANO nato a Bonate Sopra, il 25/04/1962;

LEGHI GIAN MARCO nato a Madone, il 18/09/1953;

definiti "soggetti attuatori" dell'intervento di trasformazione urbanistica interessante il terreno di proprietà sito in Comune Censuario e Amministrativo di Bonate Sopra, identificato catastalmente con il Fg. 9, mapp. 6843 di are 0.41.10; soggetti nel seguito del presente atto denominato semplicemente "ATTUATORI", da una parte;

e

Danilo Salvoni, nato a Bergamo il giorno 21 novembre 1962, domiciliato per la carica presso la residenza comunale di Bonate Sopra, che qui interviene ed agisce nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica 2 – Edilizia – Urbanistica – Ambiente e in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera e), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. 33 in data 22/09/2020 ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "COMUNE", dall'altra parte,

### PREMESSO CHE

- I soggetti attuatori come sopra meglio identificati, sono proprietari dell'area ubicata in Comune censuario e amministrativo di Bonate Sopra, catastalmente identificata al foglio 9 mappale n. 6843, superficie catastale are 00.41.10, ad essi pervenuta in forza dell'atto stipulato in data 04/07/1984 rep. n. 15177/3545 avanti Notaio Maria Franca Nosari;
- suddetta area di proprietà risulta classificata, nella vigente strumentazione urbanistica, come "ambiti di trasformazione residenziale di nuova previsione - (art. 9 della NTA del Piano delle Regole), che subordina l'edificazione del compendio alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato, qui denominato "Piano attuativo AT03;
- all'interno del perimetro del Piano attuativo AT03, è compresa un'area classificata al catasto terreni come "strada vicinale" della superficie reale di mq. 194.00 (vedi TAV. 2);
- sull'area 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;
- ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A. del Piano dei Servizi, in forza della cessione gratuita al Comune di Bonate Sopra, effettuata in data 08/03/2012, di un'area adiacente a quella compresa nell'AT03, è maturata, a favore dei Lottizzanti, una possibilità edificatoria pari a mq. 62,50 di SLP, da localizzare in loco o mediante trasferimento in un altro ambito edificatorio;

- in data 29/12/2021 con prot. n. 18791 e successive integrazioni di cui l'ultima in data 10/05/2022 prot. n. 8223, il soggetto attuatore ha proceduto al deposito – in conformità di quanto disposto dall'art. 14 della L.R. n.12/2005 – presso il Comune di Bonate Sopra, della proposta di pianificazione attuativa corredata dagli elaborati previsti dalla normativa vigente;
- la proposta di Piano attuativo, risulta conforme al PGT vigente in quanto risulta redatta in ottemperanza e coerenza con i parametri urbanistici/edilizi e alle prescrizioni riportate nell'Allegato 1 – Schede degli ambiti di trasformazione AT03 del Documento di Piano; specificando in tale senso che le "note" alla scheda sono da ritenersi e considerarsi indicazioni sulla progettazione del Piano e non hanno carattere prescrittivo;
- la proposta di Piano attuativo risulta articolata nei termini che seguono:

#### Parametri richiesti

Superficie territoriale come da P.G.T.		mq. 4.065,00
Superficie coperta	50%	mq. 3.168,00
IT realizzabile	0,30 mq./mq.	mq. 1.219,50
IT di cui art. 11 PdS		mq. 62,50
	IT TOTALE	mc. 1.282,00
Volume max	IT x 3,20	mc. 4.102,40

#### Aree a standard da cedere richieste:

area a verde	24 ab. x 18 mq.	mq. 432,00
area a parcheggio	24 ab. x 5 mq.	mq. 120,00
altro standard	24 ab. x 3,5 mq.	mq. 84,00
	<b>Totale</b>	<b>mq. 636,00</b>

#### Aree a standard cedute e da cedere di progetto:

area a verde e altro standard	già cedute	mq. 3.230,00
area a parcheggio		mq. 608,00
	<b>Totale</b>	<b>mq. 3.838,00</b>

- la proposta di Piano Attuativo, consta dei seguenti elaborati:
  - All. A – Relazione Tecnico-Illustrativa
  - All. B – Copia atto di proprietà
  - All. C – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
  - All. D – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione extra comparto
  - All. E – Schema di Convenzione
  - Tav. 01 – Estratti mappa e P.G.T.;
  - Tav. 02 – Planimetria rilievo topografico – misurazione dell'area e piano quotato;
  - Tav. 03 – Planimetria rilievo fotografico e documentazione fotografica;
  - Tav. 04 – Planimetria con schema e conteggi planivolumetrici e aree da cedere;
  - Tav. 04.a – Sezioni di progetto e individuazione piani di riferimento;
  - Tav. 04.b – Planimetria con determinazione dell'area drenante da reperire;
  - Tav. 04.c – Sistemazione aree a verde;
  - Tav. 05 – Planimetria con indicazioni planivolumetriche di massima per A.T. 17;
  - Tav. 06 – Opere di urbanizzazione – planimetria nuova strada e percorso ciclopedonale;
  - Tav. 07 – Opere di urbanizzazione – planimetria fognatura e profilo acque nere;
  - Tav. 08 – Opere di urbanizzazione – planimetria enel, pubblica illuminazione e Telecom;
  - Tav. 09 – Opere di urbanizzazione – planimetria acquedotto e metanodotto;

Tav. 10 – Opere di urbanizzazione – planimetria segnaletica stradale;

Tav. 11 – Opere di urbanizzazione – particolari costruttivi;

Progetto e computo metrico impianto di illuminazione pubblica;

Relazione idraulica;

Relazione invarianza idraulica;

Relazione geologica e geotecnica;

predisposti dal Dott. Ing. Quadri Giordano iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Bergamo al n°1455, C.F. – QDR GDN 54H09A794D in collaborazione con i Geom. Lorenzi Roberto iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 1778, C.F. – LRN RRT 51R01 A794M, con studio tecnico in Bonate Sopra via S.F. D'Assisi n° 12, e Geom. Vavassori Andrea, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n° 4453, C.F. - VVS NDR 73P02 A794N, CON STUDIO IN Curno, via A. Volta, n° 8; elaborati che non vengono allegati al presente atto ma che restano depositati controfirmati dalle parti in originale nel fascicolo comunale relativo alla presente Convenzione urbanistica.

#### **DATO ATTO CHE**

- a seguito di esperimento di rituale istruttoria, la Giunta Comunale, ha adottato, relativamente all'ambito de quo, con propria deliberazione n. .... in data ....., il prescritto strumento di pianificazione attuativa;
- conformemente ai disposti di cui all'art. 14, della LR 12/2005 e s.m.i., 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, nelle forme previste di legge, recante invito ai soggetti interessati a presentare osservazioni;
- nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè sino al ....., sono pervenute n. .... osservazioni/non sono pervenute osservazioni;
- successivamente, il Piano Attuativo in oggetto, comprensivo dei relativi allegati, è stato approvato dalla Giunta Comunale di Bonate Sopra nella seduta del ..... con deliberazione n. ....;

#### **VISTI**

la L. 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 L.R. 11.3.2005, n. 12;

la L.R. 23.5.2006, n. 11;

la L.R. 14.6.2006, n. 12;

la L.R. 14.3.2008, n. 4,

l'art. 5 comma 13 del D.L. n. 70/2011, convertito in legge 12/07/2011 n. 106;

Tutto ciò premesso e considerato, tra le predette parti

### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ART. 1 - PREMESSE**

1. Le premesse e gli allegati 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 il potenziamento ed all'ottimizzazione del sistema viabilistico ed infrastrutturale, delle aree

site in Comune di Bonate Sopra, catastalmente individuate al mappale 6843.

2. In particolare, i soggetti attuatori si obbligano 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. Gli attuatori si obbligano in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dagli attuatori 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 dai soggetti attuatori 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 sottoscrizione in forma pubblica del presente atto convenzionale, dovrà essere effettuata entro 30 giorni dall'avvenuta efficacia a seguito di pubblicazione della delibera di approvazione del Piano Attuativo.
2. La realizzazione degli interventi oggetto del presente Piano Attuativo avverrà 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, regolamentari, progettuali ed esplicativi, comunque denominati, in coerenza con le direttive ed indicazioni dei competenti Uffici comunali.
3. Il Piano Attuativo potrà essere attuato mediante il rilascio di uno o più permessi di costruire, oppure mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi; nel primo caso, il Comune si impegna a rilasciare i permessi di costruire entro i termini previsti dall'art. 38 della L.R. n. 12/2005.
4. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di efficacia della delibera di approvazione del Piano Attuativo, a prescindere dalla data di formale stipula della convenzione.
5. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e le relative richieste di provvedimento abilitativo degli stessi, dovranno essere presentati alla competente Area V Tecnica 2 del Comune di Bonate Sopra, entro 3 (tre) mesi dalla data di efficacia del Piano Attuativo di cui al precedente comma 4.
6. Le opere di urbanizzazione primaria sia esterne che interne al perimetro di Piano Attuativo, così come meglio definite nel successivo art. 6, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 18 (diciotto) mesi decorrenti dalla data di cui al precedente comma 4; la realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti dal Piano Attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al successivo comma 8.
7. La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente all'inizio della costruzione dei nuovi fabbricati previsti dal piano attuativo.
8. Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e

ultimati entro il termine massimo di 3 (tre) anni. Entro lo stesso termine l'attuatore deve aver presentato le domande di Permesso di Costruire o Scia per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.

9. Le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo verranno realizzate in modo tale da pervenire ad una definizione e completamento di tutte le parti generali, comuni ed a servizio di tutti i lotti per poi proseguire con i singoli allacciamenti dei lotti man mano che gli stessi verranno edificati. La richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere inerenti i singoli lotti e il conseguente inizio dei lavori potrà essere inoltrata agli enti competenti indipendentemente dalla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione stesse. La presentazione delle segnalazioni relative all'agibilità ex art. 24 del DPR 380/2001, anche limitatamente ad un solo fabbricato del compendio immobiliare, sarà subordinata al preventivo completamento ed al rilascio del certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria.
10. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e standard pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo, previo collaudo con esito favorevole delle opere.

#### **ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere conforme con il progetto definitivo allegato al piano attuativo, integrato con le eventuali osservazioni introdotte in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione di idonei atti deliberativi. La progettazione esecutiva dovrà essere conforme alla normativa di settore in vigore al momento della sua esecuzione.
2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà redatto da tecnici abilitati individuati dall'attuatore; ogni onere e costo derivante dall'attività di progettazione sarà a completo carico del soggetto attuatore. In caso di mancato rispetto dei termini di cui al precedente art. 2 comma 5, salvo proroghe motivate, il Comune potrà, previa diffida notificata al soggetto attuatore, procedere alla redazione d'ufficio del progetto esecutivo delle opere, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria scelta, ma con costi e oneri a carico del soggetto attuatore, in tal senso avvalendosi sulle fidejussioni rilasciate a garanzia.
3. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «dello stato reale di esecuzione» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune sia in formato cartaceo che in formato digitale editabile.
4. 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; le stesse si intendono comunque a completo carico del soggetto attuatore.

#### **ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate, da soggetto individuato dall'attuatore mediante i disposti di legge vigenti. Le prime, verranno eseguite direttamente dall'esecutore ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/2001; per quanto riguarda le seconde l'attuatore farà ricorso alla procedura prevista dall'art. 36 comma 2 del D.Lgs. 50/2016 secondo quanto previsto dal comma 3 della medesima norma.
2. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per

l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

3. 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.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ASSERVITE AL P.A.**

1. L'Attuatore si obbliga per sè e per i suoi eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, indicate negli elaborati tecnici allegati al Piano Attuativo e così meglio definite:

*Opere di urbanizzazione primaria:*

- strade veicolari previste dal Piano Attuativo;
- percorsi pedonali e marciapiedi;
- spazi di sosta e parcheggio e aree pavimentate asservite ad uso pubblico;
- fognature per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali e sistemi di dispersione;
- allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti precedenti nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica
- rete telefonica
- pubblica illuminazione,
- rete di distribuzione energia elettrica;
- segnaletica orizzontale e verticale;
- opere di giardinaggio e verde.

*Opere di urbanizzazione primaria extra comparto:*

- sistemazione sedime stradale della strada di ingresso al comparto;
2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26;
  3. 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.
  4. 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 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, pertanto il relativo onere sarà versato al Comune al momento del rilascio dei titoli abilitativi.
2. Alla quota dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria, saranno detratti i costi per le opere di urbanizzazione extra comparto, di cui al precedente art. 6 comma 1, d i complessivi €. 15.000,00 così come determinati nell'allegato "D" - Computo metrico estimativo opere urbanizzazione extra comparto.

#### **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Le opere relative alle reti idrica, di pubblica illuminazione, di distribuzione energia elettrica, di distribuzione rete telefonica, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, 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 le 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, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione, l'attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione 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. 9 - 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. 10 – CONTRIBUTO DI MIGLIORIA**

1. Ai sensi dell'art. 6 della Norme Tecniche d'Attuazione del Piano dei Servizi, per l'attuazione degli interventi è dovuto il contributo di miglioria determinato sulla base degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo; l'importo del contributo di miglioria determinato sulla base della volumetria assentibile dal P.A., risulta essere pari a € 136.076,51 (4.102,40 mc x 33,17 €/mc).
2. Suddetto importo potrà essere rateizzato in massimo due rate di uguale importo, la prima rata dovrà essere versata prima o contestualmente alla stipula del presente atto convenzionale; la rata di saldo dovrà essere versata entro 18 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione.
3. Qualora il soggetto attuatore richieda la rateizzazione, dovrà presentare idonea fideiussione rilasciata da primaria società bancaria o assicurativa a garanzia degli importi da corrispondere.

4. Nel caso de pagamento in un'unica soluzione del contributo dovuto, preliminarmente o contestualmente alla sottoscrizione del presente atto convenzionale, verrà applicata una riduzione dello stesso in misura del 30% per un importo totale di €. 95.253,62.

#### **ART. 11 - ONERI ACCESSORI**

1. L'attuatore, come previsto dalle Leggi in materia, si obbliga per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi a 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 agli art. 6 e 9 della presente convenzione, così come indicato nell' allegato "C" computo metrico delle opere per un importo totale di €. 127.683,77. Il costo effettivo 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 dai proprietari per loro, o per gli eventuali successori o aventi causa.
2. Posto che la quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, per il rilascio dei titoli abilitativi per costruzioni con destinazione residenziale è pari a € 19,17/mc., a fronte delle volumetrie complessive in progetto, l'importo complessivo dovuto a tale titolo risulta essere pari a complessivi €. 78.643,00 (mc. 4.102,40 x €. 19,17/mc.), e pertanto in misura minore dell'importo di €. 127.683,77 rappresentante il costo delle opere da eseguire, così come determinate nel computo metrico estimativo allegato al progetto di Piano Attuativo.
3. Il soggetto attuatore realizzerà altresì opere di urbanizzazione extra comparto, così come indicato nell' allegato "D" computo metrico delle opere per un importo totale di €. 15.000,00; suddetto costo sarà scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria pari a €. 57.433,60 (mc. 4.102,40 x €. 14,00/mc.).

#### **ART. 12 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Ai sensi del vigente Piano dei Servizi la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici afferente il piano attuativo, è così quantificata: Zona residenziale:

##### **Aree a standard da cedere richieste:**

area a verde	24 ab. x 18 mq.	mq. 432,00
area a parcheggio	24 ab. x 5 mq.	mq. 120,00
altro standard	24 ab. x 3,5 mq.	mq. 84,00
<b>Totale</b>		<b>mq. 636,00</b>

##### **Aree a standard cedute e da cedere di progetto:**

area a verde e altro standard	già cedute	mq. 3.230,00
area a parcheggio		mq. 608,00
<b>Totale</b>		<b>mq. 3.838,00</b>

2. Il progetto di piano attuativo reperisce pertanto standard urbanistici in misura superiore a quella dovuta e non vi è quindi necessità di provvedere a monetizzazione.

#### **ART. 13 - 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. 14 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come definite al precedente art. 6, da eseguirsi a cura e spese dell'attuatore, ammonta a €. 127.683,77 così come meglio specificato nel computo metrico allegato al progetto di Piano Attuativo.
2. L'importo preventivato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione extra comparto, così come definite al precedente art. 6, da eseguirsi a cura e spese dell'attuatore, ammonta a €. 15.000,00 così come meglio specificato nel computo metrico allegato al progetto di Piano Attuativo.
3. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'attuatore presta adeguata polizza fidejussoria, per un importo non inferiore al 120% (centoventi per cento) di quello previsto ai commi 1 e 2 (€. 142.683,77), con polizza fidejussoria n. .... emessa in data ..... da ..... per un importo di €. 171.220,52, 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. La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dell'attuatore, per singole opere eseguite ed effettivamente collaudabili di importo minimo pari a €. 100.000,00, previo assenso dell'Amministrazione Comunale.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa diffida o messa in mora, a seguito del rilievo dell'inadempimento. Detta garanzia dovrà essere automaticamente rinnovata e potrà essere svincolata solo dietro liberatoria da parte del Comune garantito.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione 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. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dell'attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### **ART. 15 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione l'attuatore potrà presentare le domande per ottenere i titoli 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.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.
3. 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 2bis L.R. 12/2005 e pertanto soggetto al

versamento della maggiorazione del 5% sul contributo di costruzione dovuto, come da deliberazione G.C. n. 196/2012.

4. Per le costruzioni comunque assentite, prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3 comma 8, gli oneri di urbanizzazione primari 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 di urbanizzazione primaria.

#### **ART. 16 – VARIANTI – PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

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 di superficie coperta e drenante 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 alla normativa tecnica del Piano di Governo del Territorio:
  - l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli schemi riportati negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto dei limiti edificabili e interrati previsti nella Tav. 4 – “Planimetria con schema e conteggi planivolumetrici e aree da cedere”;
  - l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
  - lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividendi 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.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui ai precedenti commi 1 e 2, 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 al 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 2.

#### **ART. 17 - 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 originariamente prevista, in sede di rilascio del relativo atto abilitativo dovranno essere reperite le eventuali 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. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12/2005, sulla base delle tariffe deliberate dall'ente vigenti al momento della richiesta.
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 alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della 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 o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

#### **ART. 18 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Entro il termine di sessanta giorni dalla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione da parte dell'attuatore, il Comune comunicherà il nominativo di un Collaudatore, anche in corso d'opera, con spese ed oneri a carico del soggetto attuatore.
2. Il Collaudatore, a nome e per conto del Comune, effettua visite periodiche sul cantiere e richiederà l'esecuzione di prove, carotaggi e quant'altro ritenga necessario per verificare la corretta esecuzione delle opere.
3. Ultimate le opere di urbanizzazione l'attuatore presenta al Comune una dichiarazione di "fine lavori" ed il Collaudatore redige il relativo certificato di collaudo entro sessanta giorni da detta dichiarazione.
4. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda all'approvazione del collaudo entro i successivi sei mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, quindi il comune prenderà in carico tali opere di urbanizzazione, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

#### **ART. 19 - 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 cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione; la disponibilità delle aree individuate rimane agli "Attuatori" sui quali ricade l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo fino alla presa in carico delle stesse opere da parte del Comune al momento del Collaudo. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella Tav. 04, ed hanno una superficie totale di mq. 762,00, così distinte:
  - aree standard necessarie per le opere di urbanizzazione primaria per una superficie totale di mq. 608.00 destinata a parcheggio;
  - aree destinate a strade, marciapiedi per un totale di mq. 154.00;
2. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie;
3. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che l'Attuatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
4. L'attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
5. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, l'attuatore è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti.

6. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, l'attuatore proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

## **IN SECONDO LUOGO**

### **ART. 20 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

I Sigg. BORONI DANIELA nata a Ponte San Pietro, il 08/10/1967; BORONI DILETTA nata a Bonate Sopra, il 18/04/1958; BORONI GERMANO nato a Bonate Sopra il 5/05/19860; BORONI LUCIA nata a Ponte San Pietro, il 26/11/1972; BORONI STEFANO nato a Bonate Sopra, il 25/04/1962; LEGHI GIAN MARCO nato a Madone, il 18/09/1953, ognuno per la sua quota di proprietà ed in esecuzione degli obblighi della convenzione cedono a titolo gratuito al Comune di Bonate Sopra che, come rappresentato, a tale titolo accetta,

In Comune di BONATE SOPRA

le aree catastalmente identificate al N.C.T, al foglio 9, mappale n. .... di are ....., così come definite a seguito di frazionamento redatto in data ..... dal .....

Le succitate aree sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma del presente atto; la disponibilità delle aree individuate rimane ai soggetti "attuatori" al fine di adempiere all'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo e fino alla presa in carico delle stesse opere da parte del Comune a seguito del collaudo con esito favorevole delle stesse.

### **ART. 21 - 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 del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza del termine di cui all'art. 18 comma 4.
2. 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 del Piano Attuativo.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 18, comma 4, l'attuatore deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata.
4. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 18 comma 4, resta in capo all'attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

### **ART. 22 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
  - All. A – Relazione Tecnico-Illustrativa
  - All. B – Copia atto di proprietà
  - All. C – Computo metrico estimativo
  - All. D – Computo metrico estimativo opere urbanizzazione extra comparto
  - All. E – Schema di Convenzione

Tav. 01 – Estratti mappa e P.G.T.;

Tav. 02 – Planimetria rilievo topografico – misurazione dell'area e piano quotato;

Tav. 03 – Planimetria rilievo fotografico e documentazione fotografica;

Tav. 04 – Planimetria con schema e conteggi planivolumetrici e aree da cedere;

Tav. 04.a – Sezioni di progetto e individuazione piani di riferimento;

Tav. 04.b – Planimetria con determinazione dell'area drenante da reperire;

Tav. 04.c – Sistemazione aree a verde;

Tav. 05 – Planimetria con indicazioni planivolumetriche di massima per A.T. 17;

Tav. 06 – Opere di urbanizzazione – planimetria nuova strada e percorso ciclopedonale;

Tav. 07 – Opere di urbanizzazione – planimetria fognatura e profilo acque nere;

Tav. 08 – Opere di urbanizzazione – planimetria enel, pubblica illuminazione e Telecom;

Tav. 09 – Opere di urbanizzazione – planimetria acquedotto e metanodotto;

Tav. 10 – Opere di urbanizzazione – planimetria segnaletica stradale;

Tav. 11 – Opere di urbanizzazione – particolari costruttivi;

Progetto e computo metrico impianto di illuminazione pubblica;

Relazione idraulica;

Relazione invarianza idraulica;

Relazione geologica e geotecnica;

- 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. 23 – 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. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. L'attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. L'attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte 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 le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti 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.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

L'attuatore

per il Comune