

SCHEMA CONVENZIONE

ALLEGATO 13

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO P4-1

AREA SITA IN COMUNE DI SCANZOROSCIATE

VIA C.A. DALLA CHIESA – VIA ALDO MORO

Il progettista

Ing. Zanga Bianca Maria

La proprietà

Immobiliare Cornelio s.r.l.

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO P4-1

AREA SITA IN COMUNE DI SCANZOROSCIATE - VIA C.A. DALLA CHIESA - VIA ALDO MORO

tra

il Comune di Scanzorosciate (BG), con sede in Scanzorosciate (BG), Piazza della Costituzione nr. 1, P.I. 00696720168, in persona del Responsabile *pro tempore* del Settore III - Gestione del Territorio, Geom. Fabrizio Scarpellini, nato a Bergamo il 26.06.1969, domiciliato per la carica presso la casa comunale, parte qui di seguito denominata, per brevità, *Comune*

e

- la Società, **IMMOBILIARE CORNELIO S.R.L.** con sede in Torre Boldone (BG), via Borghetto nr. 2, partita IVA 02283170161, in persona del legale rappresentante Sig.ra RAVIZZA LUCIA, nata a Bergamo il 13.12.1951, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto munito dei necessari poteri di gestione a' termini di legge e di statuto;

- la Società, **ELETTROCANALI S.P.A.** con sede in Scanzorosciate (BG), via Gen. C.A. Dalla Chiesa nr. 18, partita IVA 01278720162, in persona del legale rappresentante Sig. RAVIZZA FULVIO, nato a Bergamo il 10.08.1957, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto munito dei necessari poteri di gestione a' termini di legge e di statuto;

entrambe di seguito denominate per brevità Lottizzanti

PREMESSO

- a) che la Società **IMMOBILIARE CORNELIO S.R.L.** è proprietaria in Comune di Scanzorosciate di un compendio immobiliare unitario, catastalmente individuato come segue nel Comune censuario di Scanzorosciate, località: Scanzorosciate, foglio 7 mappali 758-1942-4911, nonchè proprietaria superficiaria dell'immobile catastalmente individuato al foglio 7 mappale 1926;
- b) che la stessa Società **IMMOBILIARE CORNELIO S.R.L.** è altresì proprietaria in Comune di Scanzorosciate di un'area identificata catastalmente al censuario di Scanzorosciate, al foglio 2, mappali nr. 5085-5086(ex 5031) e ai mappali nr. 5032 - 3859 ;
- c) che la Società **ELETTROCANALI S.P.A.** è proprietaria superficiaria in Comune di Scanzorosciate di un compendio, catastalmente individuato come segue nel Comune censuario di Scanzorosciate, località: Scanzorosciate, foglio 7 mappale 1913;

- d) che il Comune di Scanzorosciate è proprietario in Comune di Scanzorosciate di un'area catastalmente individuata ai mappali nr. 3958 - 3960 (Fg. 2 - Scanzo);
- e) che la variante nr. 2 al P.G.T. vigente, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 61 del 27.09.2017 e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 1 serie inserzioni e concorsi del 03 gennaio 2018, comprende le aree indicate ai precedenti punti a), b), c), d) a zona:

Aree produttive consolidate (P4)

L'insediamento produttivo consolidato individuato sulla tavola C1 deve essere oggetto di un piano attuativo che riguardi sia il comparto di Via Dalla Chiesa che il comparto di Via Aldo Moro.

A compensazione della cessione gratuita al comune dell'area a servizi di via Aldo Moro individuata con la sigla P4-1* viene attribuita in permuta l'area di proprietà comunale (mappali 3958 e 3960 censuario Scanzo).

L'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

Op. P4-1:

nel comparto di Via dalla Chiesa:

Slp=26.500 m2 compresa quella confermata

Sc=16.300 m2 compresa quella confermata

nel comparto di Via Aldo Moro:

Slp=1.000 m2

Sc=1.000 m2

H=12 m

Rp= 15%

Np=1/100 m2

Cessione gratuita al comune dell'area a servizi P4-1* con funzione di filtro tra le zone residenziali poste a nord e le zone produttive poste a sud nonché di corridoio ecologico.

- f) che i Lottizzanti hanno presentato in data 12/01/2018 (prot. nr. 460) (ed integrazione in data 30/03/2018 prot. nr. 4598) proposta di Piano Attuativo conforme alla vigente variante 2 al PGT divenuta efficace con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi nr. 1 del 03.01.2018;

- g) che la proposta di Piano Attuativo prevede in aderenza alle linee programmatiche della variante 2 al vigente PGT l'ampliamento del comparto produttivo esistente posto in Via C.A. Dalla Chiesa e la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso produttivo in Via A. Moro così meglio illustrato all'art. 6.2.5 delle N.T.A. del Piano delle Regole e la contemporanea cessione gratuita al comune dell'area a servizi P4-1* con funzione di filtro tra le zone residenziali poste a nord e le zone produttive poste a sud nonché di corridoio ecologico;
- h) che attraverso il meccanismo della compensazione urbanistica prevista dal PGT vigente, le aree di proprietà comunale individuate in mappa ai nr. 3958 e 3960 vengono permutate a favore dei Lottizzanti in luogo della cessione gratuita delle aree classificate a Servizi Pubblici -P4-1*- ed individuate in mappa al nr.5086 (foglio 2 censuario di Scanzorosciate);
- i) che l'area identificata in mappa al foglio 2, particella nr. 3859 verrà ceduta a titolo gratuito al Comune di Scanzorosciate;
- j) che il progetto di P.A. presentato risulta conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale e regionale e conforme alla variante nr. 2 al PGT vigente approvata definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale nr. 61 del 27.09.2017 e divenuta efficace con pubblicazione sul BURL nr. 1 del 03.01.2018;
- k) che il presente Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

TAV. A1 -	ESTRATTI AEROFOTOGRAMMETRICO - CATASTO TERRENI - CATASTO FABBRICATI - ESTRATTO PGT
ALL. A2 -	RELAZIONE TECNICA
ALL. A3 -	COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
TAV. A4 -	PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO: RILIEVO EX SITRE - TERRENO PROPRIETA' COMUNE DI SCANZOROSCIATE - RILIEVO EX CANTINI
TAV. A4a -	PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO: RILIEVO E VINCOLI AREA IN VIA A. MORO
TAV. A5 -	VINCOLI: ROGGIA - GASDOTTO - PALO VODAFONE - LINEA ELETTRICA - SNAM presso insediamento in Via Gen. C.A. Dalla Chiesa
TAV. A6 -	PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO Via Gen. C.A. Dalla Chiesa
TAV. A7 -	PLANIVOLUMETRICO DI CONFRONTO Via Gen. C.A. Dalla Chiesa
TAV. A8 -	PROGETTO _ CALCOLO INDICI E PARAMETRI URBANISTICI Via Gen. C.A. Dalla Chiesa
TAV. A9 -	PROGETTO _ PIANTE PROGETTO _ CALCOLO R.A.I. Via Gen. C.A. Dalla Chiesa
TAV. A10 -	PROGETTO _ PROSETTI E SEZIONI Via Gen. C.A. Dalla Chiesa
TAV. A11 -	PROGETTO COMPARTO P4-1* in via A. Moro
TAV. A12 -	RETI TECNOLOGICHE (acque nere)
ALL. A13 -	SCHEMA CONVENZIONE
ALL. A14 -	RELAZIONE GEOLOGICA
ALL. A15 -	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- ALL. A16- SIMULAZIONE FOTOGRAFICA (RENDER)
ALL. A17 - ATTI DI PROPRIETA'
ALL. A18 - PARERI PREVENTIVI CONSORZIO DI BONIFICA DELLA MEDIA
PIANURA BERGAMASCA - PROT.15 DEL 02/01/2018 - PROT.16
DEL 02/01/2018
TAV. A19 - STATO DI FATTO-PROGETTO-CONFRONTO PARCHEGGIO DA
REALIZZARSI IN COMUNE DI SCANZOROSCIATE (BG), VIA GEN.
C.A. DALLA CHIESA
TAV. A20 - INTERRAMENTO LINEA ELETTRICA PRESSO INSEDIAMENTO IN
COMUNE DI SCANZOROSCIATE (BG), VIA GEN. C.A. DALLA
CHIESA

riqualificazione e messa in sicurezza intersezione tra via Roma e via Monte
San Michele e relativo allargamento della sede stradale

- ALL. A21 - OPERE DA ESEGUIRSI A SCOMPUTO DEGLI STANDARD IN
COMUNE DI SCANZOROSCIATE (BG), VIA MONTE SAN MICHELE
- VIA ROMA
TAV. A22 - PLANIMETRIA DI PROGETTO VIA MONTE SAN MICHELE-VIA
ROMA

- l) che il presente Piano Attuativo è stato adottato dalla Giunta Comunale
nella seduta del _____ con deliberazione n° ____ (ALL. __)
- m) che, conformemente ai disposti di cui all'art. 14 comma 2 della L.R.
12/2005, per quindici giorni, e cioè dal _____ al _____, il Piano
Attuativo e relativi allegati sono rimasti in pubblicazione tramite deposito
presso la segreteria comunale, di cui è stato dato avviso pubblico affisso,
in data _____, presso l'Albo Pretorio del Comune e pubblicizzato a
mezzo pubbliche affissioni e sul sito informatico dell'amministrazione
comunale, recante invito a chiunque avente interesse a presentare
osservazioni;
- n) che, nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di
pubblicazione, e cioè dal al, sono pervenute n. osservazioni;
- o) che, successivamente, il Piano Attuativo in oggetto è stato definitivamente
approvato dalla Giunta Comunale nella seduta del _____ con
deliberazione n° _____, recante altresì controdeduzione di tutte le
osservazioni presentate;
- p) che, per la formalizzazione degli impegni che le parti intendono
reciprocamente assumere ai fini dell'attuazione dello strumento
urbanistico attuativo approvato, la L.R. 12/2005 prevede la stipulazione
della presente convenzione, in aderenza ai contenuti previsti dall'art. 46
della medesima legge la cui bozza è stata parimenti approvata dalla Giunta
Comunale comunale con la citata deliberazione n° ____ del _____,
- q) che i Lottizzanti si dichiarano in grado di assumere e di adempiere tutte le
obbligazioni contemplate nella presente convenzione, secondo le clausole
in essa contenute e come integrate ed illustrate nei documenti tecnici
sopra elencati e depositati presso gli Uffici Comunali;

tutto ciò premesso e considerato, tra le parti come sopra individuate

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

Art. 1.

Obblighi generali

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

Art. 2.

Premesse ed allegati

1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto convenzionale.

Art. 3.

Oggetto, finalità e termine di efficacia

1. La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi pubblici e privati necessari ai fini dell'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree di proprietà dei Lottizzanti meglio in premessa individuate; a tal fine i Lottizzanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.
2. Salvo diversa specificazione, le obbligazioni a carico della parte privata previste dal presente atto sono assunte dai lottizzanti in solido tra loro; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti da parte dei Lottizzanti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate da parte dei Lottizzanti non vengono meno e non possono 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. L'efficacia del Piano Attuativo oggetto della presente convenzione viene consensualmente fissata in dieci anni decorrenti dalla data di approvazione definitiva della Giunta Comunale in sintonia con quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 4.

Attuazione del Piano Attuativo - istanze preordinate al rilascio dei provvedimenti abilitativi all'attività edilizia

1. La realizzazione degli insediamenti produttivi oggetto del Piano Attuativo avverrà in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati.
2. In particolare, l'attuazione del Piano Attuativo è regolata dalle disposizioni e dagli indirizzi contenuti nella *Relazione tecnico - illustrativa* e nelle NTA di Piano Attuativo allegate.
3. Gli atti abilitativi edilizi per la realizzazione dei fabbricati potranno essere richiesti in fasi differenziate e potranno riguardare uno o più fabbricati costituenti il Piano Attuativo ed individuati sulla tavola planivolumetrica (TAV A6-A11).
Le edificazioni dovranno essere ultimate, ai fini della richiesta di agibilità, entro i termini di legge previsti per ciascun atto abilitativo.
4. In sede di progettazione esecutiva finalizzata all'ottenimento dei provvedimenti edilizi abilitativi i Lottizzanti potranno apportare, senza necessità di previa approvazione di variante del Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche che, oltre a non contrastare con la generale vigente disciplina di P.G.T., possiedano le caratteristiche quantitative e qualitative di cui all'art. 14, c. 12, L.R. 12/2005.

Art. 5.

Rilascio dei provvedimenti abilitativi all'attività edilizia

1. In attuazione della presente convenzione ed al fine di consentire l'attuazione degli interventi edificatori contemplati dal Piano Attuativo, il Comune si impegna a rilasciare i titoli abilitativi all'attività edilizia che i Lottizzanti richiederanno predisponendo la documentazione progettuale di rito nel rispetto delle norme regolamentari.
2. I provvedimenti abilitativi all'attività edilizia verranno rilasciati entro i termini e con il rispetto delle forme procedurali di cui alla disciplina legislativa vigente al momento del rilascio del permesso di costruire / S.C.I.A.

Art. 6.

Contributo di costruzione: liquidazione

1. I provvedimenti abilitativi all'attività edilizia di cui all'art. 4 saranno onerosi ai sensi dell'art. 43 della L.R.12/2005.
2. Il contributo di costruzione afferente a ciascun titolo abilitativo all'attività edilizia sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti, anche in relazione alla facoltà di modificazioni di cui all'art. 4, ed assumendo a base di calcolo le tariffe regionali e comunali in vigore al momento del rilascio dei permessi di costruire.
3. Ai sensi del successivo art. 14, dalle somme dovute a titolo di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria, per

l'intervento in Via Gen. C.A. Dalla Chiesa, verranno scomutate le somme afferenti al costo complessivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che i Lottizzanti realizzeranno direttamente come meglio previsto dai successivi artt. 9,10 e 12.

4. Il contributo di costruzione afferente ad ogni singolo provvedimento abilitativo all'attività edilizia, ove dovuto, sarà versato dai Lottizzanti con le modalità e termini ordinariamente previsti dalla disciplina comunale.

Art. 7.

Contributo di costruzione: rateizzazione

1. Qualora l'entità del contributo di costruzione determinato secondo quanto disposto dal precedente comma 2 art. 6, fosse superiore al valore delle opere di urbanizzazione realizzate ed ammesse a scomputo secondo quanto disposto al comma 3 del medesimo art. 6, per ciascun provvedimento abilitativo all'attività edilizia, sin d'ora il Comune accorda ai Lottizzanti la facoltà di versamento rateale della quota di contributo di costruzione commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - a) Ai fini di cui al comma 1 vengono sin d'ora previste tre rate, la prima delle quali, pari al cinquanta per cento delle somme a tale titolo dovute, sarà dai Lottizzanti corrisposta all'atto del rilascio di ciascun provvedimento abilitativo all'attività edilizia; la restante quota sarà dai Lottizzanti versata in due rate di pari importo, scadenti la prima sei mesi e la seconda dodici mesi dopo la data di emissione di ciascun provvedimento abilitativo all'attività edilizia.

La rateizzazione dovrà essere accompagnata da apposita fideiussione bancaria a garanzia delle somme da versarsi compreso gli interessi legali e di mora per omesso versamento nei termini di legge.

Art. 8.

Cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria

- ~~1.~~ Ai sensi dell'art. 28 L. 1150/42 e s.m.i, i Lottizzanti si impegnano, inoltre, a titolo di permuta di cui alle lettere h) ed i) indicate in premessa, a cedere gratuitamente al Comune, le seguenti aree :
 - a) l'area destinata a Servizi Pubblici (zona P4-1*) posta a SUD del Parcheggio pubblico di Via Gorizia, di estensione pari a circa mq 3.820,66 (mapp. 5086 - fg.2) con funzione di filtro tra le zone residenziali poste a nord e le zone produttive poste a sud nonché di corridoio ecologico così come meglio indicate nelle TAV. A4A-A11 ;
 - b) l'area foglio 2, particelle 3859 di are 3 ca 95, semin arbor, classe 1, R.D.Euro 2,45, R.A.Euro 2,24 (inglobata dal canale consortile).
2. Le aree verranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazione pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non

apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie;

3. I Lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora 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;
4. Contestualmente il Comune si impegna, a titolo di permuta di cui alla lettera h) indicata in premessa, a cedere gratuitamente ai Lottizzanti le aree di proprietà individuate in mappa ai nr. 3958 - 3960 (fg. 2 - Scanzo) in aderenza alle N.T.A. del PGT vigente così come illustrate al punto e) in premessa.

Art. 9.

Opere di urbanizzazione primaria- secondaria - impianti e servizi tecnologici

1. Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, n° 1, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, sulle aree in cessione gratuita di cui all'art. 8 comma a) ed in via Gen. C.A. Dalla Chiesa, i Lottizzanti si impegnano a realizzare a proprie cura e spese ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria le opere di urbanizzazione primaria descritte negli elaborati grafici e nei computi allegati al Piano Attuativo (All.A3-Tav.A19-Tav.A20).
2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere resi al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.P.R. 05.10.2012 nr. 207 titolo III e successivi e, ove occorra, ai sensi della Legge 05.03.1990, nr. 46.
4. Per quanto riguarda le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno rispettate le norme e le modalità di esecuzione sotto menzionate.

A - RETE STRADALE E MARCIAPIEDI

I raccordi stradali lungo via Monte San Michele e la Via Gen. C.A. Dalla Chiesa ed i relativi parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con le dimensioni previste negli elaborati tecnici approvati.

Dovranno essere costituiti da una massicciata in tout-venant di cava o fiume privo di impurità argillose da realizzare a strati di spessore adeguatamente rullato variabile da 40 a 50 cm. per tutta la dimensione della strada. Lo strato di base della pavimentazione dovrà essere costituito da tout-venant bitumato dello spessore di 10 cm. compresso e tappetino d'usura di cm. 3 compresso.

Alla sezione stradale dovrà essere data opportuna pendenza trasversale e longitudinale in modo da permettere il rapido smaltimento delle acque meteoriche.

Caratteristiche dei marciapiedi in via Gen. C.A. Dalla Chiesa:

- cordoli in conglomerato cementizio vibrocompressso di cm. 12/15x25 posati con sottofondo e rinfianchi di calcestruzzo,
- cordoli curvi dello stesso tipo e sezione per i risvolti,
- la pavimentazione dovrà essere eseguita secondo le indicazioni di dettagli contenute nei computi metrici estimativi.

Caratteristiche dei marciapiedi in via Monte San Michele:

- cordoli in granito di provenienza extra europea posati con sottofondo e rinfianchi di calcestruzzo,
- cordoli curvi dello stesso tipo e sezione per i risvolti,
- la pavimentazione dovrà essere eseguita secondo le indicazioni di dettagli contenute nei computi metrici estimativi.

B - SMALTIMENTO ACQUE

Le caditoie, per la raccolta delle acque meteoriche opportunamente collegate all'asse fognario, dovranno essere posate ad interasse minimo di mt. 25 formate da pozzetti prefabbricati in cls. Di tipo monolitico vibrato con sifone incorporato delle dimensioni interne di cm. 45x45x70, completi di forate in ghisa.

Il reinterro delle tubazioni dovrà essere eseguito mediante posa in opera di materiale arido privo di impurità argillose ed opportunamente costipato.

Gli allacciamenti delle fognature dei singoli edifici al collettore principale, dovranno essere realizzati con tubi di adeguata sezione in pvc rivestiti di calcestruzzo con posa in opera di pozzetto di ispezione munito di Sifone Firenze da ubicare all'interno della proprietà e previa autorizzazione dell'Ente Gestore.

C - RETE IDRICA

Dovrà essere costituita da tubazione in PEAD per acquedotto di idonea sezione, per eventuali futuri ampliamenti, posato ad una profondità di circa 80 cm. annegato in sabbia, completo di saracinesche di apertura e di chiusura, sfiatatoi e relativi contatori posati in appositi pozzetti. Il tutto dovrà essere concordato con

L'Ente erogante. Nella parte superiore del tubo verrà posato un cavo adatto a segnalare la presenza dl tubo stesso.

D - RETE ENERGIA ELETTRICA

L'impianto per la distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione da posizionare al di sotto del marciapiede dovrà essere eseguito mediante posa in opera di tubazioni in pvc rivestite in sabbia interrate ad una profondità di circa 100 cm. e munite di idonei pozzetti di ispezione in calcestruzzo; il tutto dovrà essere concordato con l'Ente erogante.

E - RETE GAS-METANO

Dovrà essere costituita da tubazioni in acciaio per impianti gas-metano iutato e catramato di idonea sezione, per eventuali futuri ampliamenti, posato ad una profondità di circa 80 cm. annegate in sabbia, complete di sfiati e relativi contatori, il tutto dovrà essere concordato con l'Ente erogante.

F - RETE TELEFONICA

L'impianto per la distribuzione della rete telefonica dovrà essere eseguito mediante la posa in opera di tubazioni in pvc rivestite in calcestruzzo, interrate ad una profondità di circa 60cm munite di idonei pozzetti di ispezione in cls.; il tutto dovrà essere concordato con l'Ente erogante.

G - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'impianto di illuminazione pubblica da realizzarsi in via Monte San Michele dovrà essere eseguito mediante posa in opera, ad una profondità di circa 50 cm., di tubi in pvc. di adeguata sezione per il passaggio dei cavi di alimentazione.

In corrispondenza di ciascun palo dovrà essere posto in opera un pozzetto in cls. del tipo elettrico con dimensioni interne di 30x30x30 cm. e con chiusino in ghisa. Le caratteristiche tecniche riguardanti i pali, le armature, i cavi di alimentazione e di confluenza al punto di utenza verranno concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di stesura del progetto esecutivo.

L'impianto dovrà rispettare le norme CEI ed EMPI nonché le disposizioni contenute nella L.R. 17/2000 e succ. L.R. 38/2004 e

conforme al vigente P.R.I.C. (Piano Regolatore Illuminazione Comunale) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 55 del 25.10.2012;

Su tutte le reti di distribuzione degli impianti tecnologici alla profondità di cm. 40 dovrà essere stesa una retina di plastica color rosso per la segnalazione della sottostante tubazione.

H - SUPERFICI DI PARCHEGGIO E SEGNALETICA

I parcheggi previsti all'interno del P.A. (tav. A19) dovranno essere realizzati secondo gli elaborati tecnici approvati e con le caratteristiche tecniche meglio precisate nei computi metrici allegati.

Sia i raccordi stradali che i parcheggi dovranno essere completi di segnaletica verticale ed orizzontale, così come verrà prescritto dall'Amministrazione Comunale.

I - SUPERFICI A VERDE - PARCO URBANO

L'area verde individuata all'interno del comparto destinato a Servizi Pubblici (P4-1*) posta a sud del parcheggio di Via Gorizia (mapp. 5086 - foglio nr.2) sarà oggetto di pulizia mediante asportazione delle essenze secche ed infestanti.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di variare o di porre prescrizioni tecniche in sede di approvazione dei diversi progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopracitate. Gli impianti e le relative aree di insistenza verranno cedute in proprietà gratuita all'Amministrazione Comunale solo dopo ad avvenuto accertamento dell'esecuzione a regola d'arte mediante collaudo tecnico amministrativo.

Con il passaggio di proprietà al Comune, viene trasferito allo stesso anche l'onere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

La realizzazione delle opere oggetto del presente articolo avverrà in conformità alle prescrizioni contenute nelle Tavole allegate, oltre al computo metrico di riferimento, ai particolari costruttivi allegati al presente Piano Attuativo, previa predisposizione di appositi progetti esecutivi da presentarsi per il rilascio dei provvedimenti abilitativi gratuiti ex art. 17, 3° comma lett. c) TU DPR 380/2001, nonché in conformità alle Norme generali di cui al successivo art. 14.

Art. 10.

Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute

1. La dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico prevista in cessione gratuita nel vigente PGT e determinata nel 20% della SLP produttiva in ampliamento corrisponde a mq. 1.900,00.
2. La dotazione di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico prevista in cessione gratuita nel Piano Attuativo in progetto ammonta a circa:
 - Parco Urbano (P4-1*) mq. 3.820,66quantità superiore al fabbisogno indotto dall'insediamento determinato al precedente comma 1 del presente articolo.
Le obbligazioni dei Lottizzanti in termini di dotazione di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono quindi completamente assolte.

Art. 11.

Opere di standard di qualità di valenza generale

1. A completamento delle opere di urbanizzazione primarie, in funzione del corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi del Piano Attuativo in progetto, i Lottizzanti si impegnano a realizzare a proprie cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione di valenza generale:
 - a) RIQUALIFICAZIONE E MESSA IN SICUREZZA INTERSEZIONE TRA VIA ROMA E VIA MONTE SAN MICHELE E RELATIVO ALLARGAMENTO DELLA SEDE STRADALE secondo gli schemi progettuali allegati al Piano Attuativo e individuati con le tavole di progetto descritte in premessa (All.A21 - Tav.A22);
 - b) OPERA ALTERNATIVA ALLA COMPENSAZIONE BOSCHIVA CONCERNENTE IL COMPARTO P4-1* E P4-1 in Via Aldo Moro (L.R. NR. 31/2008 - L.R. 21/2014) PER UN IMPORTO DI 38.030,77 €+IVA (425.000€-386.969,23€) per opere di asfaltature da programmare successivamente;
2. La realizzazione delle opere di cui al precedente comma sarà effettuata previa approvazione e rilascio di idonei provvedimenti abilitativi gratuiti ex art. 17, 3° comma lett. c) TU DPR 380/2001 da parte del Comune afferenti i progetti esecutivi redatti che i Lottizzanti si impegnano a redigere e a sottoporre al Comune a propria cura e spese.
L'acquisizione dei pareri ed assensi di ogni tipo necessari all'esecuzione delle opere è a carico dei Lottizzanti; detti pareri dovranno essere acquisiti prima o contestualmente alla definitiva approvazione del progetto esecutivo.

2. Dopo l'approvazione dei progetti esecutivi il Comune procederà alla consegna delle aree redigendo apposito verbale da sottoscrivere tra le parti.

Art. 12.

Termini di attuazione del programma

1. Salvo comunque il rispetto dei termini di decadenza dei titoli abilitativi stabiliti dalla legge, i Lottizzanti si impegnano ad eseguire il piano attuativo nei seguenti termini, decorrenti dalla sottoscrizione della convenzione che avverrà entro e non oltre nr. 1 mese dall'approvazione definitiva del programma integrato d'intervento:

INTERVENTI	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI
RIQUALIFICAZIONE E MESSA IN SICUREZZA INTERSEZIONE TRA VIA ROMA E VIA MONTE SAN MICHELE E RELATIVO ALLARGAMENTO DELLA SEDE STRADALE	Entro 12 mesi	Entro il 31.12.2019
Opere di urbanizzazione I° all'interno del Piano Attuativo	Entro 31 maggio 2018	Entro il 31.12.2019

2. Secondo le risultanze dei rispettivi quadri economici afferenti le opere di cui al 1° comma i costi delle stesse e le relative spese tecniche, al netto dell'IVA, ammontano rispettivamente:

RIQUALIFICAZIONE E MESSA IN SICUREZZA INTERSEZIONE TRA VIA ROMA E VIA MONTE SAN MICHELE E RELATIVO ALLARGAMENTO DELLA SEDE STRADALE:

opere e sicurezza € 401.969,23 (386.969,23€+15.000,00€ costi sicurezza)

spese tecniche ed IVA € 78.000,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE I° ALL'INTERNO DEL PIANO ATTUATIVO (a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento da realizzarsi in via Gen. C.A. Dalla Chiesa):

opere e sicurezza € 98.782,71 (95.282,71€ +3.500,00€ costi sicurezza)

spese tecniche ed IVA € 20.000,00

OPERA ALTERNATIVA ALLA COMPENSAZIONE BOSCHIVA CONCERNENTE IL COMPARTO P4-1* E P4-1 in Via Aldo Moro (L.R. NR. 31/2008 - L.R. 21/2014) PER UN IMPORTO DI 38.030,77 €+IVA (425.000€-386.969,23€) per opere di asfaltature da programmare successivamente;

Pertanto l'importo complessivo delle opere extra comparto qualificate come "Corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi" nonchè le opere di urbanizzazione primarie all'interno del comparto a carico dei Lottizzanti ammontano a:

opere e sicurezza € 538.782,71

spese tecniche ed IVA € 98.000,00

Il costo delle opere comprende tutto quanto necessario per dare le opere descritte complete in ogni loro parte, rispondenti alle prescrizioni regolamentari, collaudabili e funzionanti;

Le spese tecniche comprendono ogni onere afferente progettazioni, direzione lavori di opere ed impianti, nonché gli oneri per la sicurezza, ivi comprese le spese tecniche di collaudo statici.

3. In sede di definitivo assetto esecutivo redatto per il rilascio del titolo abilitativo il Comune potrà richiedere varianti rispetto alle previsioni progettuali rappresentate negli allegati progettuali del Piano Attuativo, tali varianti non potranno comunque comportare maggiori oneri rispetto alle previsioni economiche di cui al precedente comma 2;
4. Per la determinazione dei costi delle eventuali opere in variante si fa riferimento al Bollettino della Camera di Commercio della provincia di Bergamo nr. UNICO 2017;
5. Qualora i lottizzanti dovessero sostenere oneri superiori, oltre a quanto dovuto sulla base delle tariffe comunali, anche a quanto preventivato in sede esecutiva, per effetto della rivalutazione dei prezzi unitari intercorsa, per errori ed omissioni nella progettazione, per opere necessarie all'adeguamento a disposizioni normative successivamente intervenute, nonché dovute a prescrizioni esecutive impartite dal direttore dei lavori o da Enti interessati (Provincia, ecc.), si dovrà procedere di comune accordo a rivalutare le opere da eseguire per la conclusione dei lavori.
6. Fatto salvo casi imprescindibili dalla volontà dei Lottizzanti ed ampiamente giustificati, viene determinata una penale di € 250,00 per ogni giorno di ritardo decorrenti dalla data fissata nella tabella di cui all'art. 12 comma 1 della presente convenzione.

Art. 13.

Norme generali: realizzazione e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, n° 3, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti artt. 9 e 10, verranno dai Lottizzanti realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici oggetto del Piano Attuativo e dovranno comunque essere ultimate entro il termine di cui al precedente articolo 12 comma 1 del presente atto.
2. Sono ammesse proroghe al termine di esecuzione per fatti non dipendenti dalla volontà dei Lottizzanti o per motivate esigenze tecniche connesse alla complessità delle realizzazioni, nonché, automaticamente, in caso di mancato ottenimento di autorizzazioni, o indisponibilità, o ritardo nella disponibilità delle aree e degli immobili occorrenti agli interventi, il cui ottenimento o la cui messa a disposizione è incombente a carico del Comune.
3. Le caratteristiche tecniche delle opere di cui al comma 1 risultano illustrate negli allegati di Piano Attuativo, fatte salve le eventuali e marginali modifiche progettuali che potranno essere apportate all'atto della presentazione per il rilascio dei provvedimenti abilitativi.
4. La predisposizione della progettazione esecutiva e tecnica delle opere tutte di cui al comma 1 spetta ai Lottizzanti, che vi provvedono, a proprie cure e spese, d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale e con le eventuali Autorità interessate. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai Lottizzanti.
5. Relativamente alla realizzazione delle opere tutte di urbanizzazione, e specificamente delle opere di valenza generale di cui all'art. 11, la definizione, eventualmente occorrente, di rapporti con terzi (persone fisiche, Società o Enti) per qualsiasi tipo di servitù o altro titolo concernenti le aree interessate alle predette opere, sarà a carico del Comune, che provvederà alla definizione medesima, anche avvalendosi dei propri poteri autoritativi, restando a carico del Comune l'ottenimento di tutte le Autorizzazioni di qualsiasi natura per l'esecuzione delle stesse.
6. Tutte le opere, attrezzature ed impianti realizzati in attuazione del Piano Attuativo dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico ed amministrativo. Il collaudo sarà condotto contestualmente all'esecuzione dei lavori, mediante la stesura di relazioni parziali corrispondenti agli stati di avanzamento. Ciascuna delle relazioni parziali dovrà accertare la regolarità delle opere stesse rispetto alle previsioni del Piano Attuativo, la loro conformità ai rispettivi permessi di costruire, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, alla vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Il collaudo tecnico- amministrativo finale dovrà essere ultimato entro 180 giorni dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione comunicata dal direttore dei lavori e dovrà accertare la regolarità delle opere stesse rispetto alle previsioni del Piano Attuativo, la loro conformità ai rispettivi permessi di costruire, la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, alla vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché la

corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dai computi metrici estimativi approvati.

Il Collaudatore verrà nominato ed incaricato insindacabilmente dal Comune. I Lottizzanti, suoi successori ed aventi causa, si impegnano a consegnare entro la data fissata per la visita di collaudo al collaudatore i certificati di conformità e di regolare esecuzione ed i collaudi a prova di tutti gli impianti tecnici realizzati, i collaudi statici, compreso l'impianto fognario, la denuncia di messa a terra dell'impianto di pubblica illuminazione, copia di tutti i permessi rilasciati, i disegni esecutivi di tutte le opere realizzate (anche su supporto informatico), gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti. Gli oneri e le spese di collaudo tecnico-amministrativo saranno interamente a carico dei Lottizzanti, per un importo che al massimo potrà raggiungere il 2% dei lavori effettuati.

7. I Lottizzanti, per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin da ora il Comune di Scanzorosciate a sostituirlo, previa messa in mora dei Lottizzanti e con un preavviso di almeno 90 giorni, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione e dello standard qualitativo, qualora le stesse non venissero ultimate nel termine prescritto o fossero eseguite in contrasto con i permessi di costruire. In tal caso i Lottizzanti si impegnano a corrispondere al Comune, anticipatamente, l'importo previsto per i singoli lavori, nonché a consuntivo delle spese, l'eventuale importo residuo a conguaglio e a saldo, non appena ne verrà fatta dal Comune la relativa richiesta. In caso di mancata corresponsione delle somme richieste, i Lottizzanti autorizzano sin d'ora il Comune, rinunciando a qualsiasi opposizione, ad incamerare ed utilizzare le somme garantite a mezzo delle polizze fideiussorie di cui al successivo articolo 15.
8. Gli oneri per la custodia e la manutenzione delle opere realizzate dai Lottizzanti resteranno in capo agli stessi sino alla collaudazione o alla consegna anticipata delle opere.

Art. 14.

Norme generali: modalità di scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria

1. In conformità ai disposti dell'art. 16 del T.U approvato con DPR 380/2001, si dà atto che gli oneri di urbanizzazione primaria afferenti l'intervento in via Gen. C.A. Dalla Chiesa, secondo le quote vigenti in Comune di Scanzorosciate, sono pari a
 - a) produttivo (€/mq 11,55 x mq. 7499,88) = € 86.623,61

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8 ammessi a scomputo ammonta come da computo metrico allegato a € 92.698,12 + oneri sicurezza

Conseguentemente, si dà atto che, essendo tali costi superiori all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria previsti, nulla è dovuto a tale titolo

2. Sin d'ora i Lottizzanti rinunciano a qualsiasi pretesa o diritto di rivalsa nei confronti del Comune relativamente al maggior costo delle opere di urbanizzazione rispetto all'importo ammesso a scomputo.
3. L'importo degli oneri potrà essere aggiornato, in occasione del rilascio dei provvedimenti abilitativi edilizi, rispetto alle nuove tariffe per gli oneri eventualmente approvate dal Comune.
4. Gli oneri di urbanizzazione primaria relativi all'intervento da realizzarsi in Via Aldo Moro verranno determinati e versati in sede di deposito del relativo titolo abilitativo.

Art. 15.

Contributo commisurato allo smaltimento rifiuti

1. I Lottizzanti verseranno il contributo commisurato allo smaltimento rifiuti secondo le destinazioni vigenti al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi edilizi.
2. Il pagamento di tale contributo potrà formare oggetto di facoltativa rateizzazione, secondo le norme vigenti e il contenuto dell'art. 7 comma 2 della presente Convenzione.

Art. 16.

Garanzie fideiussorie - modalità di svincolo cauzionale

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cure e spese dei Lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a € 636.782,71 come risulta dal 2° comma del precedente art. 12 approvati unitamente al Piano Attuativo, comprensivo dei costi di realizzazione desunti dai computi metrici allegati, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Lottizzanti prestano adeguata fideiussione bancaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1. Le suddette garanzie finanziarie avranno scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7;
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il comune ne abbia accertato la regolare esecuzione;
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei

confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'art. 9;

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i Lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro 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.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione e dello standard qualitativo di cui agli articoli della presente convenzione, esse sono prestate 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 conservazione a cura dei soggetti attuatori, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
7. Le fideiussioni depositate dai Lottizzanti che successivamente abbiano ad alienare il suo bene verranno restituite agli stessi solamente dopo l'avvenuto deposito ed accettazione da parte del Comune di Scanzorosciate delle corrispondenti fideiussioni da parte del subentrante.

Art. 17.

Certificati di agibilità

1. Ad ultimazione delle opere oggetto dei provvedimenti abilitativi edilizi, i Lottizzanti o i proprietari degli edifici costruiti dovranno richiedere, ai sensi di legge, il rilascio del certificato di agibilità degli edifici stessi.
2. Considerato che si è prevista l'attuazione del Piano Attuativo per stralci oggetto di separati provvedimenti abilitativi edilizi, è ammissibile il rilascio di certificati di agibilità parziali per singoli lotti e/o edifici, purchè risultino completate anche le opere di urbanizzazione afferenti i fabbricati di cui trattasi.

Art. 18.

Inadempienze

1. In caso di inadempimento, da parte dei lottizzanti, delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, gli stessi autorizzano il Comune a

disporre delle fideiussioni di cui all'art. 15 nel modo più immediato ed ampio, con esonero da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che su dette fideiussioni il Comune effettuasse in caso di inadempienza.

2. Resta peraltro fermo l'obbligo del Comune, prima di attivare i poteri di cui al comma precedente, di procedere a messa in mora dei lottizzanti, tramite invio di atto recante puntuale contestazione dell'inadempienza, assegnando un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni per produrre giustificazioni o per porre rimedio alle inadempienze.

Art. 19.

Decadenza del P.I.I. per sopravvenuta scadenza del termine

1. Scaduto il termine di efficacia del Piano Attuativo di cui all'art. 2, le parti potranno convenzionarne uno nuovo per la parte eventualmente rimasta inattuata, deducendosi proporzionalmente dalla eventuale capacità edificatoria residua il valore attualizzato delle urbanizzazioni già realizzate.

Art. 20.

Trasferimento delle obbligazioni dei Lottizzanti

1. I Lottizzanti potranno cedere a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto di lottizzazione e la connessa posizione giuridica di lottizzante; in tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto ai lottizzanti, assumendo solidalmente tutte le obbligazioni dalla presente convenzione poste a carico della dante causa.
2. La facoltà di cui al comma 1 è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa dei lottizzanti con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

Art. 21.

Spese ed oneri

1. Ai sensi dell'art. 28, 5° comma, alinea, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.
2. A tale scopo, i lottizzanti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Bergamo a trascrivere il presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.
3. Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione, ivi comprese quelle concernenti la trascrizione di cui al comma 1, sono assunte a proprio carico da parte dei lottizzanti, i quali si riservano di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.

Art. 22.

Clausola di rinvio

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

IMPEGNO DI SOTTOSCRIZIONE

La sottoscritta Ravizza Lucia qualità di legale rappresentante della società Immobiliare Cornelio S.r.l., si impegna a sottoscrivere il presente schema di convenzione, preventivamente redatto in atto pubblico, entro e non oltre 30 giorni decorrenti dalla data di approvazione definitiva della Giunta Comunale di cui trattasi.

Il sottoscritto Ravizza Fulvio qualità di legale rappresentante della società Elettrocanali S.p.A, si impegna a sottoscrivere il presente schema di convenzione, preventivamente redatto in atto pubblico, entro e non oltre 30 giorni decorrenti dalla data di approvazione definitiva della Giunta Comunale di cui trattasi.