

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO ATTUATIVO R6-2

AREA SITA IN COMUNE DI SCANZOROSCIATE - VIA ACQUAROLI - VIA TASSO VIA ARIOSTO

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

i sottoscritti:

- GRITTI Adele nata a Scanzorosciate (BG) nata a Scanzorosciate (BG) il 06/10/1937 - Cod. fisc. GRTDLA37L46I506A, residente in Scanzorosciate (BG) via Sonzogni n. 39;
- GRITTI Amabile Giuseppina nata a Scanzorosciate (BG) il 25/07/1935 - Cod. Fisc. GRTMBL35L65I506K, residente in Scanzorosciate (BG) via T. Tasso n. 4;
- GRITTI Franco nato a Bergamo (BG) il 29/05/1975 - Cod. Fisc. GRTFNC75E29A794G, residente in Scanzorosciate (BG) via P. Nenni n. 13;
- GRITTI Giovanna nata a Scanzorosciate(BG) il 25/10/1939 - Cod. Fisc. GRTGNN39R65I506I, residente in Scanzorosciate (BG) via T. Tasso n. 2;
- GRITTI Maria Grazia nata a Scanzorosciate (BG) il 27/11/1946 - Cod. fisc. GRTMGR46S67I506U, residente in Scanzorosciate (BG) via Colleoni n. 72;
- BENIGNI Laura nata a Bergamo il 13/03/1968 - Cod. Fisc. BNGLRA68C53A794S, residente in Scanzorosciate (BG) via Monte Nervesa n. 2d;

di seguito denominati per brevità parte *Convenzionante*

PREMESSO

- a) che la Convenzionante è proprietaria in Comune di Scanzorosciate di un compendio immobiliare unitario, catastalmente individuato come segue nel Comune censuario di Scanzorosciate, località: Scanzorosciate, fg. 201, mapp. 1182-4692-4693-4694-4695-4696-4697-4698-4700-4701-4704 che sul compendio comprendente le aree sopra identificate la convenzionante ha

presentato un Piano Attuativo che interessa una complessiva superficie di circa mq 15.360;

- b) che il vigente P.G.T. comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 6 del 31.01.2017 e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 2 serie inserzioni e concorsi del _____, comprende le aree indicate al precedente punto a) a zona " R6-2 Aree residenziali di completamento soggette a Piano Attuativo" - art. 6.1.8 delle N.T.A. del Piano delle Regole vigenti con le seguenti indicazioni:

Op. R6-2: SIp= m2 2.700 (+m2 400 di pertinenza del lotto da cedere al Comune)
Rc= 35%
H= 9,50
Rp= 40%
Np=1/100 m2
Cessione al Comune di un lotto da localizzare di m2 800 di superficie fondiaria su cui alloggiare i diritti edificatori di m2 400 di SIp provenienti dalla cessione dell'area per servizi R6-2* e dell'area relativa al percorso ciclo-pedonale lungo il fiume Serio.
Il calcolo della dotazione di servizi va riferito alla quota di SIp privata (m2 2.700) in quanto la dotazione della quota di pertinenza del lotto da cedere al Comune è assolta dalla cessione dell'area R6-2*.
Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a 500 m2

- c) che la Convenzionante ha presentato in data 21.11.2019 (prot. nr. 16253) e successiva integrazione del 25.02.2020 (prot. nr. 2721) proposta di Piano Attuativo conforme al vigente PGT ai sensi dell'art. 14.1 delle L.R. 12/2005 e s.m.i., con dichiarazione irrevocabile di assenso,

- d) che il presente Piano Attuativo, si compone dei seguenti elaborati:

- Titolo di proprietà
- Relazione tecnico illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione di P.A.
- Documentazione fotografica
- Schema di Convenzione
- Computo metrico opere di urbanizzazione primaria
- Relazione geologica
- Tav. 1 - Estratti cartografici
- Tav. 2 - Rilievo stato di fatto
- Tav. 3 - Planimetria stato di fatto
- Tav. 3b - Planimetria stato di sovrapposto

- Tav. 4 - Planimetria di progetto (aree di massimo ingombro)
 - Tav. 5 - Planimetria di progetto (bozza progettuale con inserimento edifici)
 - Tav. 6 - Planimetria standard urbanistici
 - Tav. 7 - Planimetria schema distribuzione linee sottoservizi
 - Tav. 8 - Sezioni
 - Tav. 9 - Sezioni
 - Tav. 10 - Particolari costruttivi: Sezione stradale tipo e recinzioni
 - Tav. 11 - Particolari costruttivi: Linea smaltimento acque nere
 - Tav. 12 - Particolari costruttivi: Linea smaltimento acque bianche
 - Tav. 13 - Particolari costruttivi: Linea acquedotto
 - Tav. 14 - Particolari costruttivi: Illuminazione pubblica
 - Tav. 15a - Soluzioni tipologiche e materiche
 - Tav. 15b - Soluzioni tipologiche e materiche
 - Tav. 16 - Viste prospettiche
- e) che il presente P.A. è stato adottato dalla Giunta Comunale nella seduta del _____ con deliberazione n° ____ (ALL. __)
- f) che, conformemente ai disposti di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005, per i quindici giorni, e cioè dal _____ al _____, il P.A. e relativi allegati è rimasto 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 sul sito web istituzionale, recante invito a chiunque avente interesse a presentare osservazioni;
- g) che, nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè dal al, sono pervenute n. osservazioni;
- h) che, successivamente, il P.A. in oggetto è stato definitivamente approvato dalla Giunta Comunale nella seduta del _____ con deliberazione n° _____, recante altresì controdeduzione di tutte le osservazioni presentate;
- i) che, per la formalizzazione degli impegni che le parti intendono reciprocamente assumere ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico attuativo approvato, l'art. 46 della L.R. 12/2005 prevede la stipulazione della presente convenzione, la cui bozza è stata parimenti approvata dalla Giunta Comunale con la citata deliberazione n° ____ del _____,
- j) che la L.R.12/2005 prescrive che la stipulazione con le forme dell'atto pubblico di detta convenzione intervenga nel termine di un anno decorrenti dalla data della delibera di definitiva approvazione del P.A.;
- k) che la parte Convenzionante si dichiara 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. La società Convenzionante si impegna 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. Dai suddetti obblighi convenzionali restano esclusi, come meglio evidenziato nella Tav. n. 4, l'edificio esistente accatastato al fg. 201, mapp. 1182 sub. 1 e 2 avente una SLP di 264 mq e la relativa area pertinenziale.

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 della parte Convenzionante meglio in premessa individuate; a tal fine la parte Convenzionante si impegna 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 dalla parte Convenzionante 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 dalla parte Convenzionante 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 P.A. oggetto della presente convenzione viene consensualmente fissata in dieci anni decorrenti dalla data di

approvazione definitiva della Giunta Comunale in sintonia con quanto previsto dall'art. comma della L.R. 12/2005.

Art. 4.

Attuazione del P.A - istanze preordinate al rilascio dei provvedimenti abilitativi all'attività edilizia

1. La realizzazione dell'insediamento oggetto del P.A. avverrà in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati.
2. In particolare, l'attuazione del P.A. è regolata dalle disposizioni e dagli indirizzi contenuti nella *Relazione tecnico - illustrativa* e nelle NTA di P.A. allegate.
3. Il P.A. potrà essere attuato in più fasi, una relativa alle opere di urbanizzazione e le altre relative all'edificazione dei singoli edifici.
Le opere di urbanizzazione, così come l'edificazione dei singoli edifici, potranno essere attuate mediante permesso di costruire oppure mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi, che potranno essere richiesti in fasi differenziate e potranno riguardare uno o più fabbricati costituenti il P.A. ed individuati sulla tavola planivolumetrica (TAV. n. 4).
Le edificazioni dovranno essere ultimate, ai fini della richiesta di abitabilità, entro i termini di legge previsti per ciascun atto abilitativo.
4. In sede di progettazione esecutiva finalizzata all'ottenimento dei provvedimenti edilizi abilitativi, la parte Convenzionante potrà apportare, senza necessità di previa approvazione di variante del P.A., 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 P.A., il Comune si impegna a rilasciare i titoli abilitativi all'attività edilizia che la Convenzionante o altri aventi titolo, 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.

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, verranno scomutate le somme afferenti al costo complessivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che la Convenzionante realizzerà direttamente come meglio previsto dal successivo art. 9.
4. Il contributo di costruzione afferente ad ogni singolo provvedimento abilitativo all'attività edilizia, ove dovuto, sarà versato dalla parte Convenzionante 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 alla parte Convenzionante la facoltà di versamento rateale della quota di contributo di costruzione commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.
2. 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 dalla parte Convenzionante corrisposta all'atto del rilascio di ciascun provvedimento abilitativo all'attività edilizia; la restante quota sarà dalla Convenzionante versata in due rate di pari importo, scadenti la prima dodici mesi e la seconda ventiquattro 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

1. Ai sensi dell'art. 28 L. 1150/42, nonché delle prescrizioni di cui all'art. 90 c.1 della L.R.12/2005, la parte Convenzionante si impegna, inoltre, a cedere gratuitamente al Comune, le aree destinate all'urbanizzazione primarie ed individuate nel perimetro del Piano Attuativo e precisamente, come meglio evidenziato nell'allegata TAV. n. 6:

Urbanizzazioni primarie

- a) Le aree destinate a Parceggio pubblico individuate in planimetria con colore magenta, di estensione pari a circa mq. 625,35;
 - b) Le Aree verdi individuate in planimetria con colore verde, di estensione pari a circa mq. 149,65;
 - c) I Marciapiedi posti lungo via Ariosto, di estensione pari a circa 302 mq e i marciapiedi delle nuove strade di urbanizzazione, di estensione pari a circa 372 mq;
 - d) La porzione stradale di ampliamento della via Ariosto, di estensione pari a circa 660 mq e le nuove strade di urbanizzazione, di estensione pari a circa 1462 mq;
 - e) L'area di mq. 800 di superficie fondiaria destinata ad alloggiare i diritti edificatori di mq. 400 di Slp provenienti dalla cessione dell'area per servizi R6-2* e dell'area relativa al percorso ciclo-pedonale lungo il fiume Serio così come previsto dall'art. 6.1.8 delle N.T.A. del PGT vigente;
2. Le aree verranno 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. La cessione delle aree dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di collaudo, ad eccezione dell'area in cessione indicata al precedente comma 1 lett. "e", che sarà ceduta contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione;
 3. La società Convenzionante si impegna, e a tal fine assume 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;

Art. 9.

Opere di urbanizzazione primaria - 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 la Convenzionante si impegna 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 P.A.;
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 saranno rispettate le norme e le modalità di esecuzione sotto menzionate.

A - RETE STRADALE E MARCIAPIEDI

Le strade nuove ed in ampliamento, oltre ai relativi parcheggi pubblici dovranno essere realizzate con le dimensioni previste negli elaborati tecnici allegati al Piano Attuativo;

Dovranno essere costituite 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. 4 compresso.

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

Gli innesti dei parcheggi pubblici lungo le nuove strade, dovranno essere progettati e realizzati in modo da permettere un facile incanalamento dei veicoli.

Caratteristiche dei marciapiedi:

- cordoli in granito di cm. 15x25 posati con sottofondo e rinfianchi di calcestruzzo,
- cordoli curvi dello stesso tipo e sezione per i risvolti,
- gli accessi carrali, dove necessari, dovranno essere realizzati con dardini da cm. 50x50 e lastre da cm. 15x50x100 in granito posate su sottofondo di calcestruzzo,
- 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. 20/25 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 nastro adatto a segnalare la presenza del tubo stesso.

D - RETE ENERGIA ELETTRICA

L'impianto per la distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione dovrà essere eseguito mediante posa in opera di tubazioni in pvc rivestite in calcestruzzo interrate ad una profondità di circa 80 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 iutate e catramate 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 60 cm 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 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.

I corpi illuminanti posati lungo i tracciati stradali ed in corrispondenza dei parcheggi e dei marciapiedi (vedi TAV. n. 7), avranno una densità di posa derivata dai calcoli illuminotecnici opportuni, secondo le indicazioni del progetto esecutivo che verrà predisposto in fase di realizzazione;

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 steso un nastro per la segnalazione della sottostante tubazione.

H - SUPERFICI DI PARCHEGGIO E SEGNALETICA

I parcheggi previsti all'interno del P.A. 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.

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 sopracitate. Gli impianti e le relative aree di insistenza verranno

cedute in proprietà gratuita all'Amministrazione Comunale solo dopo avvenuto accertamento dell'esecuzione a regola d'arte mediante collaudo tecnico amministrativo e comunque non oltre i 30 giorni dalla data di collaudo.

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

5. 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 P.A, 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 dal vigente PGT è determinata in mq. 1.620 con un'area minima per servizi da localizzare all'interno del comparto pari a mq. 500 così come previsto dal cap. 6.4 della Relazione del Piano dei Servizi.

2. La dotazione di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico prevista in cessione gratuita nel P.A. in progetto (vedi TAV. n. 6) ammonta a circa:

- Parcheggio pubblico 625,35 mq;
- Aree verdi 149,65 mq;

e pertanto complessivamente a mq. 775,00. Una quantità inferiore al fabbisogno indotto dall'insediamento determinato al precedente comma 1 del presente articolo.

Pertanto si propone la monetizzazione delle aree mancanti, che a fronte di una superficie pari a 845,00 mq, comporterà una monetizzazione di 84.500,00 Euro che verrà versata in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

Le obbligazioni della società convenzionante 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. In merito agli standard di qualità previsti a corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi, fissati in Euro 405.000,00 la parte Convenzionante si impegna alla monetizzazione degli stessi.
2. Il pagamento della somma indicata al precedente comma 1, verrà versato in 3 rate con le seguenti modalità:
 - a. 1° rata alla firma della convenzione per un importo di 150.000 Euro;
 - b. 2° rata dopo 6 mesi dalla firma della convenzione per un importo di 150.000 Euro;
 - c. 3° rata dopo 12 mesi dalla firma della convenzione per un importo di 105.000 Euro;
3. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i soggetti Attuatori, contestualmente alla sottoscrizione della stessa, prestano adeguata garanzia finanziaria rilasciata da primario istituto di credito o assicurativo, nella formula "a prima vista" per un importo di € 255.000,00 (per effetto dalla reteizzazione di cui al comma 2 del presente articolo). La suddetta garanzia finanziaria avrà scadenza incondizionata, si ridurrà automaticamente al pagamento della seconda rata e scadrà automaticamente al saldo del dovuto.
4. La garanzia finanziaria 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 soggetti attuatori 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.
5. La garanzia finanziaria depositata dal proponente che successivamente abbia ad alienare il suo bene, verrà restituita allo stesso solamente dopo l'avvenuto deposito ed accettazione da parte del Comune di Scanzorosciate della corrispondente fideiussione da parte del subentrante o al saldo del dovuto.

Art. 12.

Termini di attuazione del programma

1. A seguito dell'approvazione definitiva del presente P.A., i tempi per la sottoscrizione della Convenzione sono fissati in 90 giorni;
2. Relativamente alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 9, l'approvazione dei progetti esecutivi avviene tramite Permesso di Costruire, gratuito ex art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001, o equipollente S.C.I.A. ove previsto; i progetti dovranno essere redatti in conformità alle previsioni degli elaborati progettuali di P.A., da intendersi quale progettazione di massima.

3. Relativamente all'edificazione dei singoli lotti, come indicato all'art. 4 comma 3, le relative richieste potranno essere presentate in fasi diverse mediante richieste di Permessi di Costruire o equipollenti titoli abilitativi edilizi e previo benestare degli enti erogatori dei sottoservizi.

Art. 13.

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

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 al precedente art. 9, verranno dalla Convenzionante realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici oggetto del P.A. e dovranno comunque essere ultimate entro i termini di legge previsti dai relativi titoli edilizi autorizzativi.
2. Sono ammesse proroghe al termine di esecuzione per fatti non dipendenti dalla volontà della Convenzionante 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 P.A., 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 alla parte Convenzionante, che vi provvede, a sua cura e spese, d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale e con le eventuali Autorità interessate. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dalla Convenzionante.
5. Relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, 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 P.A. 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 P.A., 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 P.A., 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 con adeguato provvedimento d'incarico. Il proponente, suoi successori ed aventi causa, si impegna 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), le fatture debitamente quietanziate, 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 del proponente.

7. Il Proponente, per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizza sin da ora il Comune di Scanzorosciate a sostituirlo, previa messa in mora del proponente e con un preavviso di almeno 90 giorni, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse non venissero ultimate nel termine prescritto o fossero eseguite in contrasto con i permessi di costruire. In tal caso il proponente si impegna 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, il proponente autorizza sin d'ora il Comune, rinunciando a qualsiasi opposizione, ad incamerare ed utilizzare le somme garantite a mezzo delle fidejussioni di cui al successivo articolo 15.
8. Gli oneri per la custodia e la manutenzione delle opere realizzate dalla parte Convenzionante resteranno in capo alla parte Convenzionante 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, secondo le quote vigenti in Comune di Scanzorosciate, sono pari a
 - a) edilizia residenziale (€/mc 4,20 x mc.) = €

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8 ammessi a scomputo ammonta come da computo metrico allegato a € **486.496,30**. Conseguentemente, si dà atto che, essendo tali costi superiori all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria previsti, nulla è dovuto a tale titolo.

2. In conformità ai disposti dell'art. 16 del T.U approvato con DPR 380/2001, si dà atto che gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti l'intervento, secondo le quote vigenti in Comune di Scanzorosciate, sono pari a
 - b) edilizia residenziale (€/mc 6,25 x mc.) = €
3. Sin d'ora la parte Convenzionante rinuncia 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.
4. L'importo degli oneri potrà essere aggiornato, in occasione del rilascio dei singoli provvedimenti abilitativi edilizi, rispetto alle nuove tariffe per gli oneri eventualmente approvate dal Comune.

Art. 15.

Contributo commisurato al costo di costruzione

1. La parte Convenzionante verserà il contributo commisurato al costo di costruzione secondo le destinazioni vigenti al momento del rilascio dei singoli 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 soggetti Attuatori e dei relativi oneri accessori ammonta a € **486.496,30**. come risulta dal 1° comma del precedente art. 14 approvati unitamente al P.A., comprensivo dei costi di realizzazione desunti dai computi metrici allegati;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i soggetti Attuatori, contestualmente alla sottoscrizione della stessa,

- prestano adeguata garanzia finanziaria rilasciata da primario istituto di credito o assicurativo, nella formula "a prima vista" per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1. Le suddette garanzie finanziarie avranno scadenza automatica all'esito positivo del collaudo Tecnico-Amministrativo, fatto salvo quanto previsto al comma 7;
3. La garanzia non può essere estinta senza 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 soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il comune ne abbia accertato la regolare esecuzione;
 4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei soggetti attuatori, 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 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanziati;
 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 soggetti attuatori 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 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. Gli importi di cui al comma 1 devono essere adeguatamente documentati prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato ad essere scomputato dalle somme dovute per oneri di

urbanizzazione di cui all'articolo 14. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 12/2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

8. Le garanzie finanziarie depositate dal proponente che successivamente abbia ad alienare il suo bene, verranno restituite allo stesso 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, la Convenzionante 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 P.A. 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 e collaudate anche le opere di urbanizzazione afferenti i fabbricati di cui trattasi.

Art. 18.

Inadempienze

1. In caso di inadempimento, da parte della parte Convenzionante, delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, la stessa autorizza il Comune a disporre delle fideiussioni di cui all'art. 16 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 inadempimento.
2. Resta peraltro fermo l'obbligo del Comune, prima di attivare i poteri di cui al comma precedente, di procedere a messa in mora della Convenzionante, tramite invio di atto recante puntuale contestazione dell'inadempimento, assegnando un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni per produrre giustificazioni o per porre rimedio alle inadempienze.

Art. 19.

Decadenza del P.A. per sopravvenuta scadenza del termine

1. Scaduto il termine di efficacia del P.A. 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 della Convenzionante

1. La parte Convenzionante potrà 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 Convenzionante; in tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al Convenzionante, 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 della Convenzionante 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, la parte Convenzionante autorizza 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 dal parte Convenzionante, la quale si riserva di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.

Art. 22.

Pubblicità degli atti ed elaborati del P.A.

Il progetto di P.A. è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Il Comune ed il Convenzionante, in pieno accordo stabiliscono che gli atti di cui al comma d) delle Premesse, quali atti pubblici allegati alle delibere di adozione e approvazione e per tale motivo

depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla Convenzione.

Art. 23.

Clausola di rinvio

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

IMPEGNO DI SOTTOSCRIZIONE

I sottoscritti Gritti Adele, Gritti Amabile Giuseppina, Gritti Franco, Gritti Giovanna, Gritti Maria Grazia e Benigni Laura, si impegnano a sottoscrivere il presente schema di convenzione, preventivamente redatto in atto pubblico, entro e non oltre 90 giorni decorrenti dalla data di approvazione definitiva della Giunta Comunale di cui trattasi.

<p><i>In fede</i></p> <p>Gritti Adele_____</p> <p>Gritti Amabile Giuseppina_____</p> <p>Gritti Franco_____</p> <p>Gritti Giovanna_____</p> <p>Gritti Maria Grazia_____</p> <p>Benigni Laura_____</p>
--