

# SCHEMA DI CONVENZIONE

## PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

### DENOMINATO “CA’ SANTA”

AREA SITA IN COMUNE DI SCANZOROSCIATE - VIA MONTE SAN MICHELE

tra

il **Comune di Scanzorosciate (BG)**, con sede in Scanzorosciate (BG),  
\_\_\_\_\_, P.I. \_\_\_\_\_, in persona del Responsabile *pro tempore*  
dell’Ufficio Tecnico, Geom.Fabrizio Scarpellini, nato a Bergamo il 26  
giugno 1969, domiciliato per la carica presso la casa comunale,  
parte qui di seguito denominata, per brevità, **Comune**

e

la Società **Immobiliare Francesca srl**, con sede in 24020 Scanzorosciate  
(Bg) via Marconi n.19 - Cod.Fisc./Part.IVA n.00483360160, in persona dei  
legali rappresentanti **Ing.Roberto Vitali** e **Rag.Silvana Vitali**, domiciliati  
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,  
parte di seguito denominata per brevità parte **Convenzionante**

#### PREMESSO

a) che la Convenzionante è proprietaria in Comune di Scanzorosciate di un  
compendio immobiliare individuato nelle mappe dell’omonimo Comune,  
Cens. Scanzo, via Monte S.Michele e così censito:

1) al C.T. (edif.rurale+annessa area pertinenziale ed il sedime stradale):

- mp.1058 Fabbr. rurale are 08.00;
- mp.2202 Semin Arboreo cl.2. are 03.26; R.D. €.1,52 R.A.€.1,68;

2) al N.C.E.U. (area in lato est e le autorimesse interraste):

- |           |           |     |      |         |          |
|-----------|-----------|-----|------|---------|----------|
| - mp.2201 | area urb. |     |      | 749 mq. |          |
| - mp.3459 | sub. 2    | C/6 | cl.2 | 12 mq.  | €. 26,25 |
| - mp.3459 | sub. 5    | C/6 | cl.2 | 24 mq.  | €. 53,30 |
| - mp.3459 | sub.11    | C/6 | cl.2 | 12 mq.  | €. 26,65 |
| - mp.3459 | sub.19    | C/2 | cl.1 | 4 mq.   | €. 8,68  |

b) che il vigente P.G.T. comunale, approvato con Delibera di Consiglio  
Comunale nr. 34 del 24.08.2009 e divenuto efficace con la pubblicazione  
sul B.U.R.L. n. 4 serie inserzioni e concorsi del 27 gennaio 2010,  
comprende le aree indicate al precedente punto a) a zona “R5-2 - aree  
*residenziali di ristrutturazione e recupero*” con le seguenti indicazioni:  
R5-2: L’intervento potrà prevedere la ristrutturazione, ampliamento e/o  
demolizione e ricostruzione totale o parziale dell’edificio esistente.  
Dovrà essere realizzato l’allargamento di Via Monte San Michele.  
Il fronte dell’edificio potrà attestarsi sul nuovo confine stradale dove andrà  
prevista la realizzazione di un portico di uso pubblico.

Dovrà essere ricercata una soluzione edilizia consona agli aspetti ambientali e testimoniali dei luoghi e dell'edificio esistente.

Slp= m2 1.800 residenziale

Rc= 50%

H= 12.10 (tre piani fuori terra più quarto piano mansardato)

Af= 30%

Np=1/100 m2

Dotazione minima di aree a servizi per il nuovo insediamento residenziale: m2/ab 35,00 di cui per parcheggi minimo m2/ab 10,00.

Le aree a servizi dovute per il nuovo insediamento residenziale non reperite potranno essere monetizzate.

- c) che la Convenzionante ha presentato in data 18.12.2013 (prot. nr. 14007) proposta di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) in variante al vigente P.G.T. ai sensi del titolo VI capo I - art. 87 e successivi della Legge Regionale 11 marzo 2005, nr. 12 e s.m.i., con dichiarazione irrevocabile di assenso;
- d) che la proposta di P.I.I. prevede in aderenza alle linee programmatiche del vigente PGT una soluzione edilizia consona agli aspetti ambientali e testimoniali dei luoghi attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione e ricostruzione dell'edificio nel rispetto della volumetria preesistente;
- e) che il progetto di P.I.I. presentato prevede una contestuale variante al PGT, non ricadente nelle condizioni di cui al comma 5 dell'art. 91 della Legge Regionale 12/2005 e pertanto esclusa dalla rilevanza regionale;
- f) che la variante al vigente PGT comprende le seguenti modifiche:
  - 1. Riperimetrazione del comparto derivante dal perfezionamento delle risultanze catastali e dei relativi confini;
  - 2. Riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie previste limitando l'intervento al solo recupero della preesistenza edilizia mediante una demolizione totale e ricostruzione nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente;
  - 3. Poiché l'intervento è volto al mero recupero dell'edificio preesistente senza alcun incremento volumetrico, si pone in variante anche al Piano dei Servizi escludendo la corresponsione del corredo minimo delle prestazioni economiche dei servizi ivi compresa la dotazione minima di aree a servizi o la sua eventuale monetizzazione;
- g) che il presente P.I.I., risulta escluso dalla Valutazione Ambientale - VAS e dalla verifica di assoggettabilità in quanto sussistono le condizioni riportate al punto 2.3 lettera f) dell'Allegato 1U della D.G.R. 25.07.2012 nr. IX/3836. Inoltre in applicazione del principio di duplicazione delle valutazioni di cui all'allegato 1m bis art. 2.1.1. delle D.G.R. 761/2010 - 10971/2009 - 6420/2007 il presente P.I.I. non è da sottoporre a V.A.S né a verifica di assoggettabilità, in quanto già oggetto di valutazione in occasione del PGT vigente;

- h) che il comparto oggetto di P.I.I. non è interessato da vincolo paesaggistico ex D. Lgvo 22.01.2004, nr. 42;
- i) che il presente P.I.I., si compone dei seguenti elaborati:
- All.1 Relazione illustrativa e allegato di variante.
  - All.2 Documentazione fotografica.
  - All.3 Simulazione (rendering) del progetto.
  - All.4 Documentazione catastale.
  - All.5 Titolo di proprietà.
  - All.6 Norme tecniche di attuazione del P.I.I.
  - All.7 Computi metrici Estimativi opere di urbanizzazione primaria.
  - All.8 Progetto illuminotecnico percorso ciclo-pedonale.
  - All.9 Schema di convenzione.
  - Tavola 0 Inquadramento.
  - Tavola 1 Individuazione proprietà.
  - Tavola 2 Individuazione gradi di intervento.
  - Tavola 3 Individuazione gradi di intervento.
  - Tavola 4 Planimetria.
  - Tavola 5 Piante.
  - Tavola 6 Sezioni
  - Tavola 7 Prospetti.
  - Tavola 8 Prospetti con indicazione dei materiali.
  - Tavola 9 Calcoli urbanistici.
  - Tavola 10 Verifica superficie drenante.
  - Tavola 11 Progetto percorso ciclo-pedonale pubblico - Planimetria
  - Tavola 12 Progetto percorso ciclo-pedonale pubblico - Sezioni e particolare
  - Tavola 13 Cronologia interventi.
- j) che il presente P.I.I., è stato adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del \_\_\_\_\_ con deliberazione n° \_\_\_\_ (ALL. \_\_)
- k) che, conformemente ai disposti di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005, per i quindici giorni, e cioè dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, il P.I.I. 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 pubblicizzato a mezzo pubbliche affissioni e quotidiano locale, recante invito a chiunque avente interesse a presentare osservazioni;
- l) che, nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè dal .... al ....., sono pervenute n. .... osservazioni;
- m) che, successivamente, il P.I.I. in oggetto è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del \_\_\_\_\_ con deliberazione n° \_\_\_\_\_, recante altresì controdeduzione di tutte le osservazioni presentate;
- n) che, per la formalizzazione degli impegni che le parti intendono reciprocamente assumere ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico attuativo approvato, l'art. 93 della L.R. 12/2005 prevede la

stipulazione della presente convenzione, la cui bozza è stata parimenti approvata dal Consiglio comunale con la citata deliberazione n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_,

- o) che il 4° comma del medesimo art. 93 della 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 consiliare del P.I.I.;
- p) 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.

#### **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. 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.I.I. oggetto della presente convenzione viene consensualmente fissata in dieci anni decorrenti dalla data di approvazione definitiva del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dalla lettera m) delle Premesse.

#### **Art. 4.**

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

1. La realizzazione dell'insediamento oggetto del P.I.I. avverrà in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati.
2. In particolare, l'attuazione del P.I.I. è regolata dalle disposizioni e dagli indirizzi contenuti nella Relazione illustrativa e allegato di variante delle NTA di P.I.I. e nelle tavole di progetto allegate.

#### **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.I.I., il Comune si impegna a rilasciare i titoli abilitativi all'attività edilizia che la Convenzionante richiederà 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, ivi comprese le modifiche introdotte recentemente dal decreto-legge 12 settembre 2014 n. 133, Capo V.
3. Nella fattispecie l'intervento si articola in due fasi operative ben distinte qui sotto descritte:
  - a) 1° fase: Demolizione parziale del fabbricato esistente ricadente nella fascia di ml. 6.00 ca. dalla Via Monte San Michele e successiva esecuzione delle strutture edilizie a piano interrato come da progetto al fine di consentire al comune di Scanzorosciate, la razionale esecuzione delle opere di allargamento e messa in sicurezza della Via Monte San Michele con le relative impiantistiche.
  - b) 2° fase: completamento dell'intervento con demolizione della restante porzione di edificio e sua totale ricostruzione nei limiti della volumetria preesistente come da tavole di progetto e realizzazione della pista ciclo-pedonale di collegamento tra la Via monte San Michele e la Via Monte Sabotino.

## **Art. 6.**

### ***Contributo di costruzione: liquidazione***

1. I provvedimenti abilitativi all'attività edilizia di cui all'art. 5 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, ed assumendo a base di calcolo le tariffe regionali e comunali in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.
3. Ai sensi del successivo art. 11, 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 dai successivi artt. 8,10 e 11.
4. Il contributo di costruzione afferente ad ogni singolo provvedimento abilitativo all'attività edilizia, ove dovuto ai sensi dell'art. 11 comma 2 della presente convenzione, sarà versato dalla parte Convenzionante con le seguenti modalità e termini:
  - Oneri di urbanizzazione secondaria - 4 rate di pari importo:
    - 1° rata entro 30 giorni dal rilascio del permesso di costruire;
    - 2° rata entro 1 anno dal rilascio del permesso di costruire;
    - 3° rata entro 2 anni dal rilascio del permesso di costruire;
    - 4° rata entro 3 anni dal rilascio del permesso di costruire.
  - Costo di costruzione - 3 rate del seguente importo:
    - 1° rata (40 %) entro 30 giorni dal rilascio del permesso di costruire;
    - 2° rata (30%) a fine lavori;
    - 3° rata (30%) entro 120 giorni dalla fine lavori;

Se dovute, sulle rate riferite agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione dovrà essere corrisposto l'interesse legale vigente ai sensi dell'art. 48 comma 7.della LR 12-2005.

La rateizzazione dovrà essere accompagnata da apposita fideiussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia inserita nello speciale elenco a garanzia delle somme da versarsi compreso gli interessi legali e di mora per omesso versamento nei termini di legge.

## **Art. 7.**

### ***Cessione delle aree di urbanizzazione primaria***

1. Ai sensi dell'art. 28 L. 1150/42, nonché delle prescrizioni di cui all'art. 46 e 90 c.1 della L.R.12/2005, la parte Convenzionante si impegna a cedere gratuitamente al Comune, le aree destinate sia all'allargamento della Via Monte San Michele che tutta l'area di proprietà del sedime esistente costituente la via Monte San Michele come da Tav.2\_1\_C\_Individuazione gradi di intervento. Nello specifico tali aree sono individuabili catastalmente come segue:
  - allargamento della via M.te S.Michele: porzione del mp.1058;

- via M.te San Michele: mp.2202;

il tutto come meglio identificato con il tipo di frazionamento ..... che verrà predisposto a cura e spese della Convenzionata, prima della sottoscrizione del formale atto pubblico.

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. La società Convenzionante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora si renda necessario a causa di errori o di approssimazioni; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

#### **Art. 8.**

##### ***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 e dell'art. 46 della LR 12-2005, sia sull'area in cessione gratuita di cui all'art. 7 che sul sedime di proprietà del Consorzio di Bonifica di cui alla Roggia Borgogna, 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 nel computo allegato al P.I.I.
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. Per quanto riguarda le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria saranno rispettate le norme e le modalità di esecuzione sotto menzionate.

#### **A - DEMOLIZIONE PORZIONE DI FABBRICATO PER ALLARGAMENTO VIA MONTE SAN MICHELE**

La demolizione parziale dell'edificio e il conseguente allargamento della Via Monte San Michele dovrà essere realizzato con le dimensioni e le tempistiche previste negli elaborati tecnici approvati in particolare nella Tav.13\_0\_C\_Cronologia degli interventi e secondo le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il sedime stradale corrispondente allo sviluppo planimetrico della porzione di edificio demolito ai fini dell'allargamento della strada fino ai ml.6,00 concordati e definiti verrà ceduto con uno strato di massicciata in materiale inerte parzialmente proveniente da residui

di calcestruzzo frantumato e selezionato e rari laterizi, dello spessore di cm. 50; in superficie verrà steso un massetto in conglomerato bituminoso dello spessore di cm.8.

Tutte le reti tecnologiche (rete idrica, rete energia elettrica, rete gas-metano, rete telefonica, rete illuminazione pubblica, etc...), sia in sottosuolo che sottese ai prospetti della porzione di fabbricato in demolizione saranno rimosse e/o intercettate e/o deviate preventivamente a cura e spese del Comune.

## **B - PISTA CICLO-PEDONALE**

Il tratto di pista ciclopedonale di collegamento tra la Via Monte San Michele e la via Monte Sabotino, come da progetto Tav.11\_0\_C\_Percorso ciclo-pedonale e Tav.12\_0\_C\_Dettagli e da Computo Metrico Estimativo All.7, dovrà essere realizzato come segue: stesura di massicciata in materiali naturali sabbio-ghiaiosi, calcestruzzo frantumato e rari laterizi provenienti da demolizioni di strutture, frantumati e selezionati granulometricamente di spessore variabile su preesistente soletta in c.a. a copertura della Roggia Borgogna, sottofondo in tout-venant bituminoso dello spessore di ca. cm.8 e a finire con tappettino d'usura con impasto colorato dello spessore di cm. 2.5 con tinta da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Preventivamente verranno demolite le murature alla partenza in lato nord-ovest sulla via Monte San Michele e al termine in lato sud-est all'imbocco della via Monte Sabotino e creati i necessari varchi.

Lo smaltimento dell'acqua avverrà mediante le caditoie di ispezione della Roggia già esistenti, poste a lato del percorso ciclo-pedonale, ovvero attraverso le caditoie che verranno realizzate dalla Convenzionante sul sedime di sua proprietà per lo smaltimento delle acque dei passaggi e cortili pertinenziali all'intervento di ristrutturazione edilizia.

L'impianto di illuminazione pubblica dovrà essere eseguito mediante posa in opera, ad una profondità adeguata e disponibile, di tubi in pvc. di adeguata sezione per il passaggio dei cavi di alimentazione.

I corpi illuminanti posati in corrispondenza della pista ciclopedonale avranno una densità di posa come da progetto illuminotecnico All.8. 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 sono quelli concordati con l'Amministrazione Comunale ed illustrati alla Tav.11\_1\_C\_Percorso ciclo-pedonale.

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 opportuna e disponibile, dovrà essere stesa una retina di plastica color rosso per la segnalazione della sottostante tubazione. La pista ciclopedonale dovrà essere completa di segnaletica verticale ed orizzontale, così come verrà prescritto dal Comando di Polizia Locale.

4. 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. Le eventuali variazioni non dovranno comportare incrementi di costi per il Convenzionante. 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.
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.I.I..

#### **Art. 9.**

##### ***Termini di attuazione del programma***

1. La società convenzionante si impegna ad eseguire le opere edilizie private nei seguenti termini, decorrenti dall'approvazione definitiva del programma integrato d'intervento:

INTERVENTI	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI
1° Fase - art.5 comma 3 lett. a)	Entro 4 mesi	Entro 90 giorni dall'inizio lavori
2° Fase - art. 5 comma 3 lett. b)	Entro 12 mesi	Entro 5 anni dall'inizio lavori.

2. Secondo le risultanze dei computi metrici estimativi, i costi delle stesse, ammontano rispettivamente a:  
Opere di urbanizzazione I° a scomputo dei costi di urbanizzazione primaria:  
 opere e sicurezza, netto sconto ed IVA pari a €. 29.276,35

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.

3. Il Comune potrà richiedere varianti rispetto alle previsioni progettuali rappresentate negli allegati progettuali al P.I.I., 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. 1/2014.
5. Qualora la Convenzionante dovesse 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, tali maggiori oneri rimarranno a totale carico della Convenzionante senza che questi possa richiedere ed ottenere rimborsi o contributi alcuni da parte del Comune.
6. Fatto salvo casi imprescindibili dalla volontà della committenza ed ampiamente giustificati, e fatti salvi diversi accordi con il Comune, viene determinata una penale di € 100,00 per ogni giorno di ritardo decorrenti dalla data di ultimazione delle opere fissata nella tabella di cui al medesimo articolo 9 comma 1 della presente convenzione.

#### **Art. 10.**

##### ***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.8 verranno realizzate ed ultimate dalla Convenzionante secondo il cronoprogramma di cui al precedente art.9.
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 anche di enti terzi, o indisponibilità, o ritardo nella disponibilità delle aree e degli immobili occorrenti agli interventi.
3. 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 e con la partecipazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e con le eventuali Autorità interessate. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dalla Convenzionante.

4. Relativamente alla realizzazione delle opere tutte di urbanizzazione primaria, 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.
5. Tutte le opere, attrezzature ed impianti realizzati per la pista ciclopedonale dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico ed amministrativo. Il collaudo tecnico- amministrativo finale dovrà essere ultimato entro 90 giorni dalla data di ultimazione delle opere comunicata dal direttore dei lavori e dovrà accertare la regolarità delle opere stesse rispetto alle previsioni del P.I.I., la loro conformità ai progetti allegati al P.I.I., la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti, alla vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché la corrispondenza quantitativa e qualitativa delle opere eseguite a quanto previsto nel relativo computo metrico estimativo ed elaborati di progetto.  
Il Collaudatore è incaricato insindacabilmente dal Comune nelle persone dei responsabili del Settore III e IV dell'Ufficio Tecnico Comunale aventi titolo ad effettuare il collaudo. Il Convenzionante, 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, compresa 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 stati di avanzamento lavori, i certificati di pagamento emessi, 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 sono a carico della Convenzionante.
6. La Convenzionante, per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizza sin da ora il Comune di Scanzorosciate a sostituirlo, previa messa in mora 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 progetti approvati. In tal caso il Convenzionante 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 corrispondenza delle somme richieste, la Convenzionante autorizza 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 13.

7. Gli oneri per la custodia e la manutenzione delle opere realizzate dalla parte Convenzionante resteranno in capo alla parte Convenzionante sino al collaudo o alla consegna anticipata delle opere.

**Art. 11.**

***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 la quota vigente in Comune di Scanzorosciate, ridotta del 50% ai sensi dell'art.44 comma 10 bis L.R.12/2005 e considerando che la Slp commerciale-direzionale prevista è inferiore al 25%, è pari a  
- edilizia residenziale (€/mc.1.85 x mc.3.526,56)= €. 6.524,14  
Il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8 ammessi a scomputo ammonta, come da computi metrici estimativi All.7, in €.29.276,35 netto sconto e IVA.  
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 la quota vigente in Comune di Scanzorosciate, ridotta del 50% ai sensi dell'art.44 comma 10 bis L.R.12/2005 e considerando che la Slp commerciale-direzionale prevista è inferiore al 25%, è pari a  
- edilizia residenziale (€/mc.3.10 x mc.3.526,56)= €. 10.932,34
2. Si dà atto che la Convenzionante eseguirà le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.8 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria; pertanto, in conformità all'art.6,comma 4, all'atto del rilascio dei titoli abilitativi riferiti all'attività edilizia privata, la Convenzionante dovrà versare al Comune solo gli oneri di urbanizzazione secondaria, come quantificati nel precedente comma 1.
3. Sin d'ora la parte la Convenzionante rinuncia a qualsiasi pretesa o diritto di rivalsa nei confronti del Comune relativamente al maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria rispetto all'importo ammesso a scomputo.

**Art. 12.**

***Contributo commisurato al costo di costruzione***

1. La parte Convenzionante verserà il contributo commisurato al costo di costruzione secondo le destinazioni vigenti al momento dell'approvazione del P.I.I., coerentemente all'art. 6 comma 2 della presente convenzione.
2. Il pagamento di tale contributo potrà formare oggetto di facoltativa rateizzazione, secondo il contenuto dell'art. 6 comma 4 della presente Convenzione.

**Art. 13.**

***Garanzie fideiussorie - modalità di svincolo cauzionale***

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cure e spese della Convenzionante e dei relativi oneri accessori ammonta a €.32.203,98 (€.29.276,35+IVA10%) come risulta dal 2° comma del precedente art.9, approvati unitamente al P.I.I., comprensivo dei costi di realizzazione desunti dal computo metrico All.7, IVA e sicurezza.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la Convenzionante presterà due adeguate fideiussioni bancarie o assicurative riguardanti rispettivamente il valore per un importo non inferiore al 100% (cento per cento), delle opere di demolizione della porzione di fabbricato fronte strada pari a €.11.758,68 (€.10.689,71+IVA10%), e delle opere per la realizzazione della pista ciclo-pedonale pari a €.20.445,30 (€.18.586,64+IVA10%).  
Le suddette garanzie finanziarie avranno scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune e, in ogni caso, non oltre l'emissione dei collaudi favorevoli, in conformità all'art. 10 comma 6.
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.
4. 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 la Convenzionante è obbligata in solido 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 copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione conservazione a cura della Convenzionante, nonché le sanzioni amministrative e penali previste, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
6. Le fideiussioni depositate dalla Convenzionante 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. 14.**

***Certificati di agibilità***

1. Ad ultimazione delle opere oggetto dei provvedimenti abilitativi edilizi, la Convenzionante o i proprietari dell'edificio costruito

dovranno richiedere, ai sensi di legge, il rilascio del certificato di agibilità.

**Art. 15.**

***Inadempienze***

1. In caso di inadempimento, da parte della parte Convenzionante, delle obbligazioni definite negli articoli 8, 9 e 10, la stessa autorizza il Comune a disporre delle fideiussioni di cui all'art. 13 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 della Convenzionante, 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. 16.**

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

1. Scaduto il termine di efficacia del P.I.I. di cui all'art. 3, le parti potranno convenzionarne uno nuovo per la parte eventualmente rimasta inattuata.

**Art. 17.**

***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. 18.**

***Spese ed oneri***

1. Ai sensi dell'art. 28, 5° comma della 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 dalla parte Convenzionante, la quale si riserva di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.

**Art. 19.**

***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 Ing. Roberto Vitali e Rag. Silvana Vitali in qualità di legali rappresentanti della società Immobiliare Francesca S.r.l., si impegnano a sottoscrivere la convenzione, preventivamente redatta in atto pubblico, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di approvazione definitiva del Consiglio Comunale, fermo restando la facoltà della Convenzionante di anticipare l'esecuzione delle opere di cui all'art. 9 comma 1.