

all.

C

Ed

oggetto

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

822/18_C/01	Archivio/E/822_18-EDIFICA PA 11-Alzano/06.PRATICHE EDILIZIE/004-PA.11Var3_Maggio22/El.Tec		
data	descrizione	elaborato	verificato
18/01/2022	P.A. 11 VAR 3 in località Nese via dei Corni	hh.	mf.
16/05/2022	P.A. 11 VAR 3 in località Nese via dei Corni- Agg. a Seguito Comune Prot. 010184/22 del 15/04/22	hh.	mf.

## "Green Residence"



Comune di: Alzano Lombardo

Provincia di: Bergamo

Commessa: 822/18

Proprietari: EDIFICA S.r.l.

timbro

lavori :

## Piano di Riorganizzazione Urbanistico P.A. 11 VAR 3 PGT in località Nese via dei Corni

legale: Studio Facchinetti & Partners - Architetti Associati Sede  
24060 Casazza - Bergamo - Italia, Piazza della Pieve n.1

Sedi operative: BERGAMO MILANO BELGRADO

Sede di riferimento: **24125 - Bergamo - Italia,**

**via Daste e Spalenga n.45**

T. +39 - 035 300359 F. +39 - 035 4236322

e.mail: [info@facchinetti-partners.com](mailto:info@facchinetti-partners.com)

<http://www.facchinetti-partners.com>

F A C C H I N E T T I



P A R T N E R S

A R C H I T E T T I A S S O C I A T I

MASSIMO FACCHINETTI CARLO BONO ALESSANDRA BOCCALARI

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE  
AMBITO PA 11 VAR 3 DENOMINATO "GREEN RESIDENCE"  
IN LOCALITA' NESE, VIA DEI CORNI**

L'anno duemilaventidue, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/2022),  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in  
\_\_\_\_\_ si sono costituiti i Signori:

- Tironi Manuel, nato ad Alzano Lombardo (Bg) il 25/09/1977 – C.F. TRNMNL77P25A246E, residente in Alzano Lombardo (Bg) in via Santa Maria Assunta n. 22, Legale rappresentante della **EDIFICA s.r.l.** con sede a Albino (Bg) in via Aldo Moro n. 2-22, P.IVA 04094380161, posta elettronica certificata: edifica1@legalmail.it quale proponente e soggetto attuatore, degli immobili così distinti:
- C.F. Fg. 9, Sez. NE, Mapp. 3929 Sub. 704, Ente urbano;
- C.F. Fg. 9, Sez. NE, Mapp. 1829, Cat C/2.
- C.F. Fg. 9, Sez. NE, Mapp. 1840 (Ex piscina) graffato al Mapp. 1841, Ex (campo tennis) graffato al Mapp. 3929 sub. 704,
- C.F. Fg. 9, Sez. NE, Mapp. 1844 (Pollaio).

nel seguito del presente atto la società Edifica s.r.l. "Proponente" da una parte;  
e ....., nato a ....., il .../.../19... domiciliato  
per la carica in Alzano Lombardo, presso la Sede del Municipio, funzionario  
responsabile f.f. dell'Area V – Edilizia e Ambiente, il quale dichiara di intervenire al  
presente atto in nome e per conto e quindi nell'esclusivo interesse del **COMUNE DI  
ALZANO LOMBARDO** (Cod.Fisc. 00220080162), agendo in forza di decreto sindacale di  
conferimento di incarico n. ...., ai sensi dell'art. 50, comma 10, del decreto legislativo  
n. 267 del 2000, e della deliberazione della Giunta Comunale n. .... del .../.../.....  
che in copia conforme si allega al presente atto per formarne parte integrante sotto la  
lettera "...";

**PREMESSO**

- a) che i sopraindicati intervenuti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale di comparto di proprietà di mq 7.545,20 e nel vigente P.G.T. approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. .... in data.....sono urbanisticamente individuati nel Piano di Governo del Territorio - PGT 2.0 PGT VIGENTE come PIANO ATTUATIVO N. 11 VAR 3 via dei Corni , secondo quanto previsto nel Piano delle Regole, NTA vigenti e di variante – Var. 4 Art. 32.

c) Che la Proponente ha proposto la trasformazione delle suddette aree secondo le indicazioni del PGT con uno sviluppo unicamente residenziale, riorganizzando gli spazi e la sua accessibilità già presente adattandola alle nuove esigenze residenziali; lo scopo è quello di pervenire alla riqualificazione territoriale, urbanistica ed ambientale, ed alla riconversione del compendio immobiliare sul versante, alla data odierna, in condizioni di parziale degrado e sotto utilizzazione funzionale. La nuova previsione avrebbe il pregio di riorganizzare e riqualificare, manufatti, spazi ed attrezzature che garantirebbero una nuova, più idonea e qualificata gestione del suolo.

Più in dettaglio si evidenzia che l'area oggetto d'intervento:

- presenta numerosi manufatti sparsi sull'area, privi di alcuna valenza e di particolare organizzazione, diversi dei quali ormai del tutto obsolescenti e fatiscenti;
- presenta, in gran parte, una vegetazione costituita da essenze non autoctone, messe a dimora nel corso degli anni '80 del secolo scorso (quali Pini Marittimi, Pini Strobi, Palme, Cedri ....), alcuni dei quali ormai morti ed abbattuti nel corso degli anni, altri ancora esistenti, ma di fatto rinsecchiti o se ancora vivi a rischio di caduta (come avvenuto anche in conseguenza di recenti e violenti eventi meteorologici).
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli storico architettonici, idrogeologici, sismici o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità
- f) Che sull'area, nel PGT vigente, per una porzione del compendio è indicato un vincolo di natura paesaggistica ed ambientale (Ambiti boscati – ambiti definiti dal Piano di Indirizzo Forestale, D.Lgs. 42/2004 – art. 142, Lett. g), in virtù del quale non si eseguiranno disboscamenti e si manterranno ove possibile gli alberi presenti senza stravolgere la natura del territorio ancor quando costituito da alberi non autoctoni messi a dimora nel corso degli anni '80 del secolo scorso (quali Pini Marittimi, Pini Strobi, Palme, Cedri ....);
- g) che pertanto i nuovi interventi previsti saranno senza interferenza con il vincolo di cui sopra.

#### **VISTA**

f) la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo in aderenza al P.G.T.,

con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_;

- g) la deliberazione di Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, *in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni*;
- i) la nota prot. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- j) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14, 25 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni;
- k) la possibilità di incremento volumetrico sino ad un massimo del 20% della volumetria ammissibile nel presente P.A. attraverso la trasposizione di volumetria mediante acquisizione con specifico atto notarile regolarmente registrato e trascritto della stessa da uno dei tre piani attuativi contrassegnati con i n. 3, 4, 5 nel PGT vigente, il tutto come previsto all'art. 32 delle NTA

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

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. La proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La Proponente è obbligata per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente 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, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di pubblicazione all'albo on line del comune di Alzano Lombardo della DGC di approvazione definitiva del piano attuativo conforme al P.G.T. vigente denominato "Green Residence – Via dei Corni" in località Nese, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma, quando ciò ecceda giorni 30 dalla data di formale comunicazione di stipula dell'atto da parte del proponente.
3. Le opere di urbanizzazione primaria eventualmente soggette a scomputo, relative al Piano Attuativo, devono essere realizzate ed ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data della formale stipula della presente convenzione.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primarie eventualmente soggette a scomputo di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o dell'atto di abilitazione a costruire (S.C.I.A. / P. di C.), relativi agli interventi previsti dal piano attuativo. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessun atto di abilitazione (S.C.I.A. / P. di C.) può avere efficacia anche se non siano iniziate l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento ai pubblici servizi, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente delle opere di urbanizzazione e degli indispensabili allacciamenti ai servizi pubblici
6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente

convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il **termine massimo di 10 (dieci) anni**. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato atto abilitativo (S.C.I.A. / P. di C.) per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

7. Non essendoci cessione di aree di proprietà ma la sola consegna delle opere urbanizzazione per le attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, quest'ultima dovrà avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo o del Proponente, comunque non oltre quattro mesi dal collaudo delle opere. La stessa per la contenuta entità avverrà in forma gratuita al Comune, solo a seguito C.R.E. eseguito dalla D.L. e favorevole delle stesse. Il comune darà la disponibilità delle sue aree pubbliche per gli interventi.
8. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 7 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 16.

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

1. La Proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione relative al P.A., così come evidenziate sugli elaborati del progetto del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 8, e di seguito descritte:
  - strade veicolari previste dal piano attuativo asservite ad pubblico;
  - spazi di sosta e di parcheggio e aree di manovra asservite ad uso pubblico;
  - reti tecnologiche (fognatura acque nere e bianche, rete distribuzione acqua potabile, rete distribuzione gas metano, rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica fissa e rete illuminazione pubblica).
2. La Proponente assume a proprio totale carico gli oneri per garantire tutti gli immobili e le aree delle potenzialità minime dei servizi per l'energia elettrica, per gas metano, per la rete telefonica fissa, per la rete trasmissione dati, per l'acqua potabile ad usi civile o assimilato o per attività diverse da quelle civile, previste dai gestori e fornitori delle reti. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, è sempre a carico della Proponente o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
3. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
  - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e

degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;

- b) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, la legge regionale 4/2016 e Regolamento attuativo nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
4. La Proponente assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore;
5. Considerato che verranno eseguite opere di urbanizzazione direttamente dalla proprietà, ai sensi della normativa vigente in materia, si da atto che le stesse potranno essere interamente scomutate per la sola quota degli oneri di urbanizzazione primaria per la parte relative alle aree cedute in proprietà o in uso pubblico.
6. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono calcolati sulla base delle tabelle comunali adottate ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n. 12/2005 per le tariffe attualmente in vigore.

L'intervento sotteso al P.A. 11 VAR 3 dimensionato per la volumetria ammissibile di 3000,00 mc genera i seguenti oneri di urbanizzazione considerando, per le nuove costruzioni in Ambiti Residenziali di Completamento, i valori indicati dalla tabella come approvata con D.G.C. n. 13 del 24/01/2022:

mc. 3.000/3= mq 1.000 di src

1.000,00 mq di s.r.c. x 3,15 mt h. = 3.150,00 mc

(come da NTA Tav. C 4bis PGT 2.0 – Art. 4 comma e)

**Urb. 1° mc 3.150 x €/mc 12,30 = € 38.745,00**

**Urb. 2° mc 3.150 x €/mc 17,60 = € 55.440,00**

Le opere di urbanizzazione primarie realizzate direttamente dalla proprietaria sono stimate in:

- *Importo per realizzazione dei sottoservizi-reti tecnologiche per energia elettrica* 140 ml x 51,00 €/ml = € 7.140,00
- *Importo per realizzazione dei sottoservizi-reti tecnologiche per telefonia / telecomunicazioni* 140 ml x 52,00 €/ml = € 7.280,00
- *Importo per realizzazione dei sottoservizi-reti tecnologiche gas metano* 140 ml x 118,00 €/ml = € 16.520,00
- *Importo per realizzazione dei sottoservizi-reti tecnologiche acqua potabile* 140 ml x 116,00 €/ml = € 16.240,00
- *Importo per realizzazione dei sottoservizi-reti tecnologiche, smaltimento, acque nere* 140 ml x 101,00 €/ml = € 13.300,00

**Stima importo realizzazione opere di urbanizzazione primaria**

**= € 61.320,00**

- *Importo per la realizzazione dei parcheggi pubblici* 107,65 mq x 247,00 €/mq = € 26.589,55
- *Importo per illuminazione strada* 193 ml x 169,00 €/ml = € 32.617,00

**Stima importo realizzazione opere di urbanizzazione**

**= € 59.206,55**

**TOT. stima importo opere urbanizzazione**

**= € 120.526,55**

Atteso che il valore delle opere di urbanizzazione, pari ad € 120.526,55, è nettamente superiore, a quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria ovvero €. 38.745,00 esse verranno interamente scomputate dagli oneri dovuti.

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria pari a €. 55.440,00 verrà corrisposto al momento della sottoscrizione della presente convenzione. Resta inteso che il proponente non avrà diritto alla restituzione degli importi versati in caso non realizzasse il volume entro I tre anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

**ART. 5 - CESSIONE/MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD/DOTAZIONI TERRITORIALI**

Le opere previste nel contesto delle dotazioni territoriali ed urbanizzative, secondo il parametro minimo, ma valutato sulla massima volumetria di 3.000,00 mc al fine di determinare il numero massimo di abitanti insediabili, risultano:

- abitanti insediabili:  
3.000,00mc/150 = 20 ab.  
ovvero  
6 unità x 2,5 ab = 15 ab
- standard totali da reperire:  
20 ab. x 28 mq = 560,00 mq



di cui almeno 3 mq quelli a parcheggio:

20 ab x 3 mq = 60 mq

- Reperiti in sito I parcheggi ad uso pubblico (come da tavola 03 del PA) 107,65 mq
- Standards da monetizzare: 560,00 mq – 107,65 mq reperiti = 452,35 mq

Ceduto I parcheggi o asserviti ad uso pubblico

**Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e vista la presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, ma il cui reperimento non risulta possibile all'interno del piano stesso (calcolati sul numero massimo di abitanti insediabili) ammontano a:**

**mq 452,35 x €/mq 80,00 = € 36.188,00 (euro trentaseimilacentottantotto/00); somma che verrà interamente monetizzata.**

#### **ART. 6 – ALTRI OBBLIGHI – INDICE DI COMPENSAZIONE**

In ordine all'**Indice di Compensazione** di cui all'art. 32 e 33 delle NTA del PGT, il presente piano genere i seguenti importi:

- mc 3.000,00 – 448,00 mc esistenti (come da specifica dell'art. 32 NTA) = mc 2.552,00
- 2.552,00 x 1,20 mq/mc = a mc 3.062,40 x € 80,00/mc = € 244.992,00
- **ridotto del 50% ai sensi dell'art. 33 delle NTA = € 122.496,00**

L'importo di cui sopra potrà essere direttamente versato al comune o, a discrezione dello stesso, commutato in opere a scelta dall'amministrazione ed eseguire dal proponente su convenienza di quest'ultimo. In caso di commutazione in opere, le stesse andranno definite con separato accordo tra le parti definendo fin da ora l'applicazione del prezzario regionale in vigore con sconto 10% e senza aggravio di IVA per il comune sui lavori e sulle prestazioni. Nell'accordo andranno definiti tempi, modalità, collaudi e garanzie fidejussorie. La commutazione in opere potrà riguardare anche la monetizzazione delle aree a standard di cui al precedente art. 5 e, previo accordo tra le parti, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria.

#### **ART. 7 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del proponente a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta, non previsti in cessione al Comune né da asservire all'uso pubblico;
- b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi

delle vigenti disposizioni;

d) illuminazione degli accessi;

e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

1. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

#### **ART. 8 – INCREMENTO VOLUMETRICO**

Con la presente convenzione si stabilisce che entro il termine di validità della stessa, ovvero i 10 anni previsti all'art.3 comma 6 della presente, sarà sempre possibile il trasferimento nel presente P.A. di nuova volumetria sino al raggiungimento del limite massimo del 20 % previsto nelle NTA mediante acquisizione con specifico atto notarile regolarmente registrato e trascritto della stessa da uno dei tre piani attuativi contrassegnati con i n. 3,4,5 nel PGT vigente, il tutto come previsto all'art. 32 delle NTA.

Nell'eventuale caso di trasposizione volumetrica verranno riquantificati i soli oneri di urbanizzazione e l'indice di compensazione.

La monetizzazione degli standard mancanti, ad esclusione dei parcheggi, tutti reperiti, si ritengono già assolti con la presente convenzione essendo stati calcolati gli abitanti teorici nel loro numero massimo di cui all'art. 5 della presente

#### **ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione la Proponente ed il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza ed adeguatezza dei progetti delle opere di cui all'articolo 4, contenuti negli elaborati di cui all'art. 18 che costituiscono parte integrante del piano attuativo e vengono approvati unitamente a questo, con particolare riguardo al computo di stima, delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione di quanto previsto dall'art. Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e relativo regolamento di attuazione.
2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondarie unificate saranno eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dalla proprietà stessa ed a spese di questi ultimi.
3. Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare, per quanto non desumibile direttamente dal progetto preliminare.

4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005 o, in alternativa, con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380 del 2001.
5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
6. La disciplina della progettazione di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo, può essere applicata separatamente alle opere di cui agli articoli 7-8.
7. L'importo economico delle opere di urbanizzazione ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione sarà da intendersi al netto dell'IVA e delle spese tecniche per la progettazione, direzione lavori, collaudo frazionamenti.
8. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

#### **ART. 10 – AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA UNIFICATE**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite da un operatore economico individuato dalla Proponente con le modalità di cui al comma 2.
2. La Proponente, ai fini del comma 1, può affidare ed approntare a sua scelta le opere di urbanizzazione secondo quanto disposto dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.
3. La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dalla Proponente, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico della Proponente e il conseguente CRE delle opere eseguite.

#### **ART. 11 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo delle obbligazioni assunte dalla proprietaria, ammonta:
  - **per € 120.526,55 (euro centoventimilacinquecentoventisei/55) alle opere di urbanizzazione primaria**, come risulta dalla stima delle stesse allegata in relazione ed integrante i progetti di cui all'articolo 18 approvati unitamente al piano attuativo.
2. Le garanzie relative alle opere di urbanizzazione non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere della fase di riferimento e di

regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia le garanzie dovranno essere ridotte in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 14. La riduzione della garanzia dovrà essere assentita dal Comune e comunicata ai proponenti entro 30 giorni dal collaudo o CRE. Nei casi previsti dall'art. 14 comma 2, decorso infruttuosamente il termine di tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere di ogni fase del PA senza l'emissione del certificato di collaudo o CRE, ovvero decorso infruttuosamente il termine di tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo senza l'approvazione finale, il collaudo si intende reso in senso favorevole e il Comune si impegna a consentire la riduzione delle garanzie dietro semplice richiesta della Proponente.

3. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. Le fidejussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
4. La garanzia, di cui al comma 1, primo capoverso, si estingue per l'100% (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo /C.R.E. favorevole, ancorché tacito, ai sensi del suddetto comma 2.

#### **ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.) per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale vigente.
3. Per le costruzioni comunque assentite all'interno del presente piano attuativo, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti per le urbanizzazioni primarie in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 4.

4. Ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 12 del 2005, gli scomparti di cui al comma 3 sono determinati in relazione agli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4

#### **ART. 13 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
  - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
  - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con il mantenimento del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ART. 14 – COLLAUDO / C.R.E. DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Al termine delle opere di urbanizzazione e di ogni altra obbligazione convenzionale del P.A., la Proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta

ultimazione delle opere. Le opere sono collaudate a cura del Comune o mediante C.R.E. e a spese della Proponente che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere o emissione del C.R.E., qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere di ogni fase del P.A., o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere autonomamente funzionale, a richiesta motivata della proprietaria o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

#### **ART. 15 - CESSIONI O ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE E SERVIZI AL COMUNE**

1. Le aree per le urbanizzazioni e servizi pubblici di cui all'art. 4, saranno cedute o asservite all'uso pubblico in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 4 – 5 e non oltre 60 giorni dal collaudo.
2. Le aree soggettate a servitù per i servizi ed attrezzature pubbliche di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata (Tav. 03 – 05 Ed: planimetria generale e reti tecnologiche) alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
  - a. La Proponente o i loro aventi causa si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune o da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di

errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

- b. I proponenti o i loro aventi causa si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Alzano Lombardo, a semplice richiesta scritta ed entro i termini con essa fissati, tutte o parzialmente le aree sopra specificate e asservite all'uso pubblico, qualora l'acquisizione fosse ritenuta necessaria dall'Amministrazione Comunale per un migliore soddisfacimento degli interessi pubblici.

#### **ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resterà a carico della Proponente fino all'approvazione del collaudo finale di ciascuna fase o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 12 per quelle che saranno cedute formalmente al Comune, mentre per le opere da asservire all'uso pubblico resteranno a carico della Proponente o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo.
2. Qualora il Comune o la Proponente abbiano richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 14, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata e non asservita all'uso pubblico sarà trasferito al Comune medesimo.
3. La Proponente o ai suoi aventi causa in forza dell'assunzione degli obblighi del presente atto, consentiranno sempre l'accesso alle aree asservite all'uso pubblico di cui all'articolo 16 e non potranno utilizzare dette aree ad usi che contrastino con le destinazioni previste dal vigente piano attuativo e senza previa autorizzazione del Comune di Alzano Lombardo. I lottizzanti potranno chiedere ed ottenere la limitazione, anche parziale, di accesso alle aree ad uso pubblico, corrispondendo il contributo concessorio a suo tempo scomputato e debitamente indicizzato con l'indice ISTAT sui costi dei materiali (qualora di segno positivo).
4. In forza dell'assunzione degli obblighi del presente atto, la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere asservite all'uso pubblico, ivi incluso lo spazzamento strade/neve, la manutenzione di aree verdi e l'illuminazione, resteranno in carico alla Proponente o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo secondo quanto previsto dall'articolo 15, in via permanente.
5. Resteranno in carico alla Proponente o ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo secondo quanto previsto dall'articolo 16, in via permanente inoltre le spese di gestione degli impianti, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria per la

conservazione ed il funzionamento delle aree destinate a spazi di dotazione asservite all'uso pubblico.

6. Le aree e gli impianti dovranno essere mantenuti in buone condizioni, tali da garantire una continua fruibilità dei parcheggi, della viabilità, e la corretta funzionalità degli impianti ivi insistenti. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetta efficienza il relativo patrimonio infrastrutturale e impiantistico.
7. Il Comune di Alzano Lombardo si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi tecnici per verificare la corretta manutenzione delle opere e, per assicurare la fruibilità pubblica dell'area, di agire in via sostitutiva, previa diffida, per l'esatto adempimento e per gli interventi (compreso lo sgombero neve) che si rendessero necessari in caso di gestione non corretta. In tal caso, le relative spese di gestione oltre agli eventuali interessi sulle somme anticipate e le sanzioni di seguito specificate, saranno addebitate ai responsabili della manutenzione.

#### **ART. 17 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie tra il Comune e la Proponente relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Brescia.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra gli operatori economici esecutori delle opere di urbanizzazione è demandata al Tribunale di Bergamo.

#### **ART. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto dai seguenti elaborati, che definiscono inoltre le caratteristiche costruttive e di finitura delle opere previste:
  - Allegato A Relazione tecnica illustrativa
  - Allegato B N.T.A. Norme specifiche di Piano
  - Allegato C Schema di convenzione Urbanistica
  - Allegato D Documentazione fotografica stato di fatto
  - Allegato E Atto di provenienza e schede catastali
  - Allegato F Relazione Geologica
  - Allegato G Stima opere di urbanizzazione
  - Allegato I FotosimulazioniElaborati grafici:
  - Tavola n. 01.Ed Estratti cartografici, rilievo, Scala 1:200 - 1:2.000
  - Tavola n. 02.Ed Planimetria generale con sovrapposizione– Scala 1:200
  - Tavola n. 03.Ed Planimetria generale– Scala 1:200



- Tavola n. 04.Ed            Sezioni ambientali – Scala 1:200
- Tavola n. 05.Ed            Planimetria reti tecnologiche,  
acque nere e bianche, acqua potabile – Scala 1:500;
- Tavola n. 06.Ed            Planimetria reti tecnologiche, rete gas metano,  
energia elettrica, illuminazione e telefonia – Scala 1:500;
- Tavola n. 07.Ed            Sezioni tipo, particolari costruttivi – Scala 1:50 - 1:20
- Tavola n. 08.Ed            Segnaletica stradale – Scala 1:200

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **ART. 19 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della proprietaria.

#### **ART. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. La proprietaria rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. La proprietaria autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio e del Piano dei Servizi; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

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

La proprietaria e proponente.

---

Edifica s.r.l. - Arch. Tironi Manuel

per il Comune