

832/19_Ed/00	Archivio/P/832_19 PesentiSerafinolmp.P.A.A15-BonateSopra/06.PRAT.EDILIZIE/009-Integrazione_Dic20		
data	descrizione	elaborato	verificato
13/10/2020	Piano Attuativo	pc.	mf.
30/03/2021	Integrazione Piano Attuativo	cb.	mf.
21/06/2021	Integrazione Piano Attuativo	sg.	mf.



Comune di: Bonate Sopra	Provincia di: Bergamo	Commessa: 832/19
-------------------------	-----------------------	------------------

Proprietario: Diocesi di Bergamo	Comm.: Pesenti Serafino srl	timbro
----------------------------------	-----------------------------	--------

lavori : <b>PIANO ATTUATIVO</b> <b>Piano attuativo area AT15 denominato</b> <b>"GARDEN HOME"</b>	timbro
---	--------

Sede legale: Studio Facchinetti & Partners - Architetti Associati  
 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  
<http://www.facchinetti-partners.com>



**CONVENZIONE URBANISTICA**  
**PER L'ATTUAZIONE DEL P.A. AT15 A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**  
**DENOMINATO GARDEN HOME**

L'anno duemilaventuno, addì ..... del mese di ..... ( / /2021), avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dott. ...., notaio in .....; sono di persona comparsi:

**CAMPANA MARIO FERMO**, nato a Trescore Balneario (BG) il 21/04/1976, C.F. CMPMFR76D21L388J, residente a Trescore Balneario (BG) in via Muratello n.39, in qualità di legale rappresentante della **DIOCESI DI BERGAMO**, con sede in Bergamo, Piazza Duomo n. 5 (presso l'ufficio amministrativo della Curia Vescovile di Bergamo), P.I. 01072200163 definito "proprietario" e **PESENTI SERAFINO**, nato a Brembate (BG) il 16/04/1949, C.F. PSNSFN49D16B137R, residente a Brembate (BG), Via A. Locatelli, n. 33, in qualità di legale rappresentante della società **PESENTI SERAFINO s.r.l.**, con sede in Brembate Via Locatelli n. 33, P.I. - 03552080164, definito "proponente e soggetto attuatore" del terreno sito in Comune Censuario e Amministrativo di Bonate Sopra, ed identificato catastalmente con il Fg. 9, mapp. 311 di are 0.31.80 e fg. 9 mapp. 444 di are 0.41.20; soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "ATTUATORE", da una parte;

e

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

**PREMESSO CHE**

- la società Pesenti Serafino s.r.l. è promissaria acquirente dell'area ubicata in Comune censuario e amministrativo di Bonate Sopra, catastalmente identificata al foglio 9 mapp. n. 311, superficie catastale are 00.31.80 e mapp. 444 superficie catastale are 00.41.20;
- suddetta area, di proprietà della Diocesi di Bergamo, ha un'estensione territoriale complessiva pari a mq. 7.300,00 catastali e risulta classificata, nella vigente strumentazione urbanistica, come "ambiti di trasformazione residenziale di nuova previsione - (art. 9 della NTA del Piano delle Regole), che subordina l'edificazione del compendio alla preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato, qui denominato "Piano attuativo AT15 (ex ATR23);
- che l'allegato 1 del Documento di Piano - "Schede degli ambiti di trasformazione", con riferimento alla scheda dell'ambito AT15 detta le seguenti prescrizioni:  
Oltre alla dotazione minima dei servizi, si richiede:
  - la cessione gratuita di una superficie non inferiore a mq. 1.000,00 di area verde

- permanente, posta lungo il corso del torrente Lesina, con l'obiettivo di incrementarne il corridoio ecologico;
- la realizzazione e cessione gratuita del tratto di pista ciclopedonale che collega Via San Rocco con Via Lesina, in fregio al torrente Lesina;
  - la sistemazione viabilistica della Via Lesina e dell'incrocio tra Via San Rocco e Via Francesco Nullo;
  - si prescrive una distanza degli edifici, a seguito della cessione gratuita di una superficie non inferiore a mq. 1.000,00 di area verde, non inferiore a 5 metri dal limite identificato dal vincolo di polizia idraulica nelle tavole di Piano.
- sull'area gravano in parte vincoli di natura idrogeologica, fascia di rispetto reticolo idrico con pericolosità RP scenario poco frequente (M) e scenario raro (L), ma non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
  - in data ..... il soggetto attuatore ha proceduto al deposito – in conformità di quanto disposto dall'art. 14 della L.R. n.12/2005 – presso il Comune di Bonate Sopra, della proposta di pianificazione attuativa corredata dagli elaborati previsti dalla normativa vigente;
  - la proposta di Piano attuativo, predisposta in conformità al PGT ed in coerenza con i parametri funzionali e dimensionali contenuti nell'Allegato 1 – Schede degli ambiti di trasformazione AT15 del Documento di Piano, risulta articolata nei termini che seguono:

#### Parametri richiesti

Superficie territoriale come da P.G.T.		mq. 6.336,00
Superficie coperta	50%	mq. 3.168,00
IT realizzabile	0,30 mq./mq.	mq. 1.900,80
Volume max	IT x 3,20	mc. 6.082,56
Superficie drenante	30%	mc. 1.900,80

#### Aree a standard da cedere richieste:

area a verde	41 ab. x 18 mq.	mq. 738,00
area a parcheggio	41 ab. x 5 mq.	mq. 205,00
altro standard	41 ab. x 3,5 mq.	mq. 143,50
area verde permanente		mq. 1.000,00
<b>Totale</b>		<b>mq. 2.086,50</b>

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

area a verde e altro standard		mq. 1.764,17
area a parcheggio		mq. 378,38
<b>Totale</b>		<b>mq. 2.142,55</b>

- la proposta di Piano Attuativo, consta dei seguenti elaborati:

#### Elaborati Tecnici

- All. A – Relazione Tecnico-Illustrativa;
- All. B – Relazione agronomica dello stato di fatto e di progetto;
- All. C – Documentazione Fotografica;
- All. D – Schema di Convenzione Urbanistica;

All. E – Stima opere di Urbanizzazione;  
All. F – Atto di Proprietà;  
All. G – Dichiarazione di conformità del progettista in ordine al rispetto delle norme;  
All. H – Relazione Geologica - Sismica – Geotecnica;  
All. I – Relazione Invarianza Idraulica;  
All. L – Verifica Idraulica;  
All. M – Specifica tecnica ENEL;  
All. N – Richiesta parere Uniacque e relazione dimensionamento rete raccolta acque nere;  
All. O – Progetto impianto di illuminazione;  
All. P – Relazione dimensionamento acque nere.

#### *Elaborati grafici*

Tav. 01 – Estratti cartografici;  
Tav. 02 – Planimetria di rilievo, Sezioni ambientali;  
Tav. 03 – Planimetria di progetto, Sezioni ambientali;  
Tav. 03.a – Sezioni ambientali dettagliate  
Tav. 04 – Verifiche standard urbanistici;  
Tav. 05 – Planimetria reti tecnologiche;  
Tav. 06 – Sezioni stradali;  
Tav. 07 – Particolare Passerella ciclopedonale;  
Tav. 08 – Particolari costruttivi;  
Tav. 09 – Planimetria Segnaletica stradale;  
Tav. 10 – Render.

predisposti dal Dott. Arch. Facchinetti Massimo, libero professionista iscritto all'ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Bergamo al n. 1140, C.F. FCC MSM 65E19 A794M con studio tecnico in Bergamo via Daste e Spalenga n. 45; suddetti elaborati non vengono allegati al presente atto ma restano depositati controfirmati dalle parti in originale nel fascicolo comunale relativo alla presente convenzione urbanistica.

#### **DATO ATTO CHE**

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

## **VISTI**

la L. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i.;

il D.P.R. 6.6.2001, n. 380;

il D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

la L.R. 11.3.2005, n. 12;

la L.R. 23.5.2006, n. 11;

la L.R. 14.6.2006, n. 12;

la L.R. 14.3.2008, n. 4,

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

Tutto ciò premesso e considerato, tra le predette parti

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

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

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante, essenziale e sostanziale del presente atto.

### **ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. La sottoscrizione in forma pubblica del presente atto convenzionale, dovrà essere effettuata entro 90 giorni dall'avvenuta efficacia a seguito di pubblicazione della delibera di approvazione del Piano Attuativo.
2. La realizzazione degli interventi oggetto del presente Piano Attuativo avverrà a regola d'arte, in conformità alle previsioni di legge e di regolamento ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati tecnici, regolamentari, progettuali ed esplicativi, comunque denominati, in coerenza con le direttive ed indicazioni dei competenti Uffici comunali.
3. Il Piano Attuativo potrà essere attuato mediante il rilascio di uno o più permessi di costruire, oppure mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi; nel primo caso, il Comune si impegna a rilasciare i permessi di costruire entro i termini previsti dall'art. 38 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..
4. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di efficacia della delibera di approvazione del Piano Attuativo.
5. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e le relative richieste di provvedimento abilitativo degli stessi, dovranno essere presentati alla competente Area V Tecnica 2 del Comune di Bonate Sopra, entro 3 (tre) mesi dalla data di efficacia del Piano Attuativo di cui al precedente comma 4.
6. Le opere di urbanizzazione primaria sia esterne che interne al perimetro di Piano Attuativo, così come meglio definite nel successivo art. 5, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla data di cui al precedente comma 4; la realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti dal Piano Attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al successivo comma 10.
7. Le opere di urbanizzazione secondaria, così come meglio definite nel successivo art. 5, che risultano assoggettate a preventiva autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Regionale (UTR), dovranno essere realizzate entro il termine di 9 (nove) mesi dal rilascio delle autorizzazioni da parte di UTR.
8. L'avvio della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere effettuato prima dell'inizio della costruzione dei nuovi fabbricati previsti dal piano

attuativo. Nessun titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici potrà essere rilasciato né potrà avere efficacia, se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

9. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con regolarità e continuità, contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
10. 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 4 (quattro) anni. Entro lo stesso termine l'attuatore deve aver presentato le domande di Permesso di Costruire o Scia per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.
11. Le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo verranno realizzate in modo tale da pervenire ad una definizione e completamento di tutte le parti generali, comuni ed a servizio di tutti i lotti per poi proseguire con i singoli allacciamenti dei lotti man mano che gli stessi verranno edificati. La richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere inerenti i singoli lotti e il conseguente inizio dei lavori potrà essere inoltrata agli enti competenti indipendentemente dalla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione stesse. La presentazione delle segnalazioni relative all'agibilità ex art. 24 del DPR 380/2001, anche limitatamente ad un solo fabbricato del compendio immobiliare, sarà subordinata al preventivo completamento ed al rilascio del certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Viceversa per quanto inerente le opere di urbanizzazione secondaria previste dal piano attuativo, qualora non ultimate al momento della presentazione della Scia di agibilità, non costituiranno ragione per impedire l'ottenimento dell'agibilità.
12. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e standard pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo, previo collaudo con esito favorevole delle opere.

### **ART. 3 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

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

reti interrato, nonché da un piano di manutenzione. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune sia in formato cartaceo che in formato digitale editabile.

4. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione; le stesse si intendono comunque a completo carico del soggetto attuatore.

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

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate, da soggetto individuato dall'attuatore mediante i disposti di legge vigenti. Le prime, verranno eseguite direttamente dall'esecutore ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/2001; per quanto riguarda le seconde l'attuatore farà ricorso alla procedura prevista dall'art. 36 comma 2 del D.Lgs. 50/2016 secondo quanto previsto dal comma 3 della medesima norma.
2. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.
3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi dell'articolo 108 del D.P.R. n. 380 del 2001.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ASSERVITE AL P.A.**

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

##### *Opere di urbanizzazione primaria:*

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

##### *Opere di urbanizzazione secondaria:*

- pista ciclopedonale sull'area verde che lambisce il torrente;
- aree a verde in cessione in fregio al torrente;
- passerella ciclopedonale (carrabile) sul torrente Lesina di collegamento con via Lombardia;
- sistemazione viabilistica della Via Lesina e dell'incrocio tra Via San Rocco e Via Francesco Nullo;

## ART. 6 – CONTRIBUTO DI MIGLIORIA

1. Ai sensi dell'art. 8.9 lettera c) della Normativa del Piano delle Regole, per l'attuazione degli interventi è dovuto il contributo di miglioria determinato sulla base degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo; l'importo del contributo di miglioria determinato sulla base della volumetria assentibile dal P.A., risulta essere pari a € 201.758,51 (6.082,56 mc x 33,17 €/mc).
2. Suddetto importo potrà essere rateizzato in massimo due rate, la prima rata pari a €. 100.879,25 dovrà essere versata prima o contestualmente alla stipula del presente atto convenzionale; la rata di saldo pari a €. 100.879,25, dovrà essere versata entro 12 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione.
3. Qualora il soggetto attuatore richieda la rateizzazione, dovrà presentare idonea fideiussione rilasciata da primaria società bancaria o assicurativa a garanzia degli importi da corrispondere.

## ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

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

### Aree a standard da cedere richieste:

Abitanti teorici: mc. 6.082,56/150	41 abitanti	
Standard da reperire:		
a verde	41 ab. x 18 mq.	mq. 738,00
a parcheggio	41 ab. x 5 mq.	mq. 205,00
altro standard	41 ab. x 3,5 mq.	mq. 143,50
area verde permanente da PGT		mq. 1.000,00
	<b>Totale</b>	<b>mq. 2.086,50</b>

### Aree a standard complessive reperite:

area a verde e altro standard		mq. 1.764,17
area a parcheggio		mq. 378,38
	<b>Totale</b>	<b>mq. 2.142,55</b>

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

## ART. 8 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite al precedente art. 5, da eseguirsi a cura e spese dell'attuatore, ammonta a euro €. 311.051,64 così come meglio specificato nel computo metrico allegato "E" del progetto di Piano Attuativo.
2. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare per la corretta attuazione dell'intervento è pari a €. 311.051,64 ed è superiore all'importo dovuto quali oneri di urbanizzazione per l'edificazione del comparto che risulta essere pari a € 201.758,51 (6.082,56 mc x 33,17 €/mc); in ragione di ciò verrà operato lo scomputo totale della quota di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'attuatore presta adeguata polizza fidejussoria, per un importo non inferiore al 120% (centoventi per cento) di quello



previsto al comma 1 (€ 310.522,42), con polizza fidejussoria n. ....in data ..... emessa ..... da ..... per .....€ ....., con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al successivo comma

4. La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dell'attuatore, per singole opere eseguite ed effettivamente collaudabili di importo minimo pari a € 100.000,00, previo assenso dell'Amministrazione Comunale.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa diffida o messa in mora, a seguito del rilievo dell'inadempimento. Detta garanzia dovrà essere automaticamente rinnovata e potrà essere svincolata solo dietro liberatoria da parte del Comune garantito.

#### **ART. 9 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione l'attuatore potrà presentare le domande per ottenere i titoli abilitativi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, previa presentazione dell'istanza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. Per le costruzioni comunque assentite, prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3 comma 9, gli oneri di urbanizzazione primari e secondari determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'art. 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ART. 10 - 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 di superficie coperta e drenante che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e alla normativa tecnica del Piano di Governo del Territorio:
  - l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli schemi riportati negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto dei limiti edificabili e interrati previsti nella Tav. 3 – "Planimetria di progetto, Sezioni ambientali";
  - la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
  - lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividendi tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico;
  - lo spostamento, soppressione o nuova realizzazione di accessi pedonali e carrabili, purché effettuata nel rispetto dei regolamenti vigenti in materia.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui ai precedenti commi 1 e 2, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 2.

#### **ART. 11 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella originariamente prevista, in sede di rilascio del relativo atto abilitativo dovranno essere reperite le eventuali aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12/2005, sulla base delle tariffe deliberate dall'ente vigenti al momento della richiesta.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dell'Attuatore, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

#### **ART. 12 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione da parte dell'attuatore, il Comune comunicherà il nominativo di un Collaudatore, anche in corso d'opera, con spese ed oneri a carico del lottizzante.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione l'attuatore presenta al Comune una dichiarazione di "fine lavori" ed il Collaudatore redige il relativo certificato di collaudo entro sessanta giorni da detta dichiarazione.
3. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda all'approvazione del collaudo entro i successivi sei mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, quindi il comune prenderà in carico tali opere di urbanizzazione, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
4. Nel caso il soggetto attuatore richieda il collaudo parziale di un'opera funzionale e autonoma ed effettivamente collaudabile, ai fini della riduzione della garanzia prestata così come previsto al precedente art. 8 comma 4, il Collaudatore designato provvederà in merito entro 60 giorni dalla richiesta; le spese del collaudo parziale e tutte le prove tecniche dallo stesso richieste finalizzate al collaudo saranno a completo carico del soggetto attuatore.

#### **ART. 13 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione; la disponibilità delle aree individuate rimane agli

“Attuatori” sui quali ricade l’obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo fino alla presa in carico delle stesse opere da parte del Comune al momento del Collaudo. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella Tav. 04 –standard urbanistici, ed hanno una superficie totale di mq. 2.142,55.

2. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie;
3. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che l’Attuatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
4. L’attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

#### **ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dell’Attuatore fino all’approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione realizzate, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza del termine di cui all’art. 12 comma 3.
2. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico dell’attuatore, indistintamente, fino al collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo. Le spese di allacciamento alla rete elettrica sono a carico dei proponenti del Piano Attuativo.

#### **ART. 15 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

##### *Elaborati Tecnici*

All. A – Relazione Tecnico-Illustrativa;

All. B – Relazione agronomica dello stato di fatto e di progetto;

All. C – Documentazione Fotografica;

All. D – Schema di Convenzione Urbanistica;

All. E – Stima opere di Urbanizzazione;

All. F – Atto di Proprietà;

All. G – Dichiarazione di conformità del progettista in ordine al rispetto delle norme;

All. H – Relazione Geologica - Sismica – Geotecnica;

All. I – Relazione Invarianza Idraulica;

All. L – Verifica Idraulica;

All. M – Specifica tecnica ENEL;

All. N – Richiesta parere Uniacque e relazione dimensionamento rete raccolta acque nere;

All. O – Progetto impianto di illuminazione;

All. P – Relazione dimensionamento acque nere.

### *Elaborati grafici*

- Tav. 01 – Estratti cartografici;
- Tav. 02 – Planimetria di rilievo, Sezioni ambientali;
- Tav. 03 – Planimetria di progetto, Sezioni ambientali;
- Tav. 03.a – Sezioni ambientali dettagliate
- Tav. 04 – Verifiche standard urbanistici;
- Tav. 05 – Planimetria reti tecnologiche;
- Tav. 06 – Sezioni stradali;
- Tav. 07 – Particolare Passerella ciclopedonale;
- Tav. 08 – Particolari costruttivi;
- Tav. 09 – Planimetria Segnaletica stradale;
- Tav. 10 – Render.

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

### **ART. 16 – 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 del attuatore.

### **ART. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. L'attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. L'attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.G.T.; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:
  - a. l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di Piano Attuativo*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;
  - b. l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano attuativo.

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

L'attuatore

per il Comune