

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

L'anno duemilaventi il giorno _____ del mese di _____ in _____, davanti a me Dottor _____, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, con residenza in _____ sono comparsi:

- il Sig. _____ nato a _____ il _____ nella sua qualità di Responsabile del Servizio _____ del Comune di Bonate Sopra, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma per conto dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000 (decreto di nomina sindacale n. ____ di prot. ____ del ____

- il sig. Frigeni Cristian, nato a Ponte San Pietro il 17/11/1971, CF. FRGCST71S17G856P, residente a Bergamo Via S. Giacomo n. 32, in qualità di legale rappresentante dell'impresa EDILFRIGENI SRL, con sede in Bonate Sopra vicolo Sant'Antonio n.11, P.I. 03264240163, domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di proprietaria, nel presente atto in seguito denominato il "soggetto attuatore", si conviene e si stipula quanto segue:

Tra il Comune di Bonate Sopra e il soggetto attuatore, per l'attuazione dell'intervento edilizio interessante un'area sita in via Adige fermo restando che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per i soggetti

PREMESSO

- che la Soc. Edilfrigeni srl, ha la proprietà di un appezzamento di terreno, sito nel Comune di Bonate Sopra in via Adige, della superficie complessiva di mq. 1678,86, facente parte di un'area meglio individuata al Catasto Terreni del Comune di Bonate Sopra, come segue:

- Fg. 9 mappale 5238, superficie mq. 280.00 Indirizzo Via Adige Intestati Edilfrigeni Srl

- Fg. 9 mappale 5246, superficie mq. 30.00 Indirizzo Via Adige Intestati Edilfrigeni Srl

- Fg. 9 mappale 7595, superficie mq. 54.00 Indirizzo Via Adige Intestati Edilfrigeni Srl

- Fg. 9 mappale 7588, superficie mq. 637.00 Indirizzo Via Adige Intestati Edilfrigeni Srl

- Fg. 9 mappale 7592, superficie mq. 498.00 Indirizzo Via Adige Intestati Edilfrigeni Srl

- Fg. 9 mappale 7594, superficie mq. 63.00 Indirizzo Via Adige Intestati Edilfrigeni Srl

- Fg. 9 mappale 7590, superficie mq. 117.00 Indirizzo Via Adige Intestati Edilfrigeni Srl

derivata per frazionamento dai mappali 4339-2173-5247 ; frazionamento n° 2017/BG0059751 del 17/05/2017.

- che tali mappali pervennero ,dal Comune di Bonate Sopra all' impresa EDILFRIGENI SRL, con atto REP. n° 93278 del 21/06/2017, tale area è inclusa negli "Ambiti residenziali consolidati- APC Ambiti del tessuto urbano consolidato di pianificazione

- che tale area è inclusa negli "Ambiti residenziali consolidati- APC Ambiti del tessuto urbano consolidato di pianificazione convenzionata APC19" dal Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera del C.C. n. 39 in data 15/11/2018 approvato con Delibera del C.C. n. 14 del 08/04/2019 pubblicato sul BUR Regione Lombardia in data 24/07/2019, la cui attuazione è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato art. 28 bis del DPR 380/2001.;

- che ai sensi dell'art. 8 NTA del Piano delle Regole il punto 8.4 prevede che la Convenzione o l'atto d'obbligo siano approvati dalla Giunta Comunale, con i contenuti previsti al punto 8.9 del medesimo articolo.

- che il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, per l'attuazione delle previsioni relative all'area di cui sopra, è subordinato alla stipula della presente convenzione;
- che in data 02/12/2019 è stata presentata dal soggetto attuatore al Protocollo del Comune la Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato relativo alla “Nuova Costruzione Condomini "A & B"”, corredata dai seguenti elaborati:
 - **Elaborati grafici delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento:**
 - Tavola di progetto - TAV 01 Estratti-Planimetria generale, piante e sezioni opere di urbanizzazione da cedere.
 - Computo metrico estimativo
 - **Elaborati allegati al PDC per la Nuova Costruzione Condomini "A & B":**
 - Relazione Tecnica
 - TAV 02 Conteggi planivolumetrici – L. 122-L. 13- Schema fognario – Area drenante.
 - TAV 02A Pianta piani interrato terra primo e secondo. Dimostrazione dispositivi ancoraggio- – L. 122-L. 13- conteggi planimetrici Fabbricato A.
 - TAV 02B Pianta piani interrato terra primo e secondo. Dimostrazione dispositivi ancoraggio- – L. 122-L. 13- conteggi planimetrici Fabbricato B.
 - Geologo: Allegato E
 - Geologo: Progetto di Invarianza idraulica
 - Geologo: Indagine geologica e geotecnica
 - L10/91: Relazione Tecnica
 - L10: tav 1A Abaco strutture Fabbricato A
 - L10: tav 2A Abaco strutture Fabbricato B
 - L10: tav 1aM Impianto di riscaldamento Fabbricato A
 - L10: tav 1bM Impianto di riscaldamento Fabbricato B
 - Schema di convenzione
 - Cronoprogramma

VISTI:

- Il DPR 380/2001 e smi;
- La L.R. 12/2005 e smi
- Il Piano di Governo del Territorio vigente (PGT) adottato con Delibera del C.C. n. 39 in data 15/11/2018 approvato con Delibera del C.C. n. 14 del 08/04/2019 pubblicato sul BUR Regione Lombardia in data 24/07/2019
- Il Progetto allegato alla richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato;

DATO ATTO CHE:

sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del permesso di costruire convenzionato, o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità:

a seguito di esperimento di rituale istruttoria, la Giunta Comunale ha approvato la presente Convenzione, relativa all'intervento de quo, con propria deliberazione n. __ del ____;

si allega alla presente il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI, TRASFERIMENTO A TERZI

1. Le premesse formano parte integrante della presente convenzione. La presente convenzione è da trascriversi a cura del soggetto attuatore.
2. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso, e gli eventuali aventi causa, vincolante 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. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatto salvo quanto previsto dal successivo art 12 (Collaudo) .
3. Il soggetto attuatore è obbligato in solido con i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore 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 2.
4. Il soggetto attuatore, in caso di vendita dell'area, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della stessa anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte del soggetto attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.
5. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore 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.
6. La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali, che regionali, che comunali.

ART. 2 – CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il Permesso di Costruire Convenzionato prevede la realizzazione di due palazzine A e B ciascuna di quattro appartamenti a due piani fuori terra e uno interrato.

L'area oggetto di intervento derivante dal mappale 5238-5246-7588-7590-7592-7594-7595 di mq. 1679.00 è classificata nel PGT vigente come "Ambiti Residenziali Consolidati", regolamentata dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del vigente PGT. L'attuazione dovrà essere eseguita rispettando, oltre ai vincoli di carattere generale del vigente Regolamento Edilizio Comunale e del P.G.T. e la seguente specifica normativa:

B2. Parametri urbanistici ed edilizi - Modificazioni delle aree

APC19 (exAT6)** -R.- IF 04 mq/mq -- SF mq 1679 -SLP mq 672,00 –ab 13

** Vige, in termini di parametri ed indici urbanistici, quanto definito nell'atto di acquisto rep. 93278 del 21/06/2017. Oltremodo è da intendersi escluso il contributo di miglioria previsto ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano.

L'area oggetto d'intervento prevede una parte ad uso esclusivo delle unità immobiliari in progetto, ed una parte di complessivi mq. 181.08, lungo la via Adige destinata a standard da realizzare e cedere alla PA .

L'area da cedere alla P.A indicata nei mappali già frazionati 3590 e 3594 di cui la cessione è fissata anche nell'atto notarile di compravendita, sarà oggetto di realizzazione di aree a verde, marciapiedi e allargamento stradale.

E' prevista anche la realizzazione, a scomputo degli oneri primari, di un parcheggio a 10 posti auto con ingresso al parco, da costruire sul mappale 7591 di proprietà del Comune di Bonate Sopra, per mq. 151,10.

In dettaglio il progetto prevede la realizzazione di due fabbricati avente la seguente consistenza:

- Sup. terreno	mq. 1678.86	< 1679.00 previsto da PGT
- Densità edificatoria A+B SIp	mq 670.96	< 672.00 previsto da PGT
- Copertura = max 50%	mq. 335.48	< 839.43 previsto da PGT
- Area drenante 30% (1678.86) =	mq. 449.44	< 454.32 previsto da PGT
- H=	ml.. 6.31	< 11.00 previsto da PGT
- Volume SLPx3.20	mc. 2147.07	

Il Progetto prevede altresì la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- realizzazione e cessione area a verde mq.66.78 (V2;V3 su tavola 1)
- realizzazione e cessione area per marciapiedi mq. 59.22 (B1; B2 su tavola 1)
- realizzazione e cessione area per allargamento stradale mq 55.08 (B3 su tavola 1)
- Totale area da cedere sui mapp.7590-7594: mq. 181.08, oltre alle aree V4;V5 (Tav 1) di mq. 32.94 che restano di proprietà del soggetto attuatore, ma assoggettate ad uso pubblico con obbligo di mantenimento del soggetto attuatore per tutta l'area verde, ceduta alla PA e di proprietà.

Fuori dal comparto, sul mappale 7591 è prevista la realizzazione delle seguenti opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria: parcheggio di 10 posti auto di cui alle lettere A1, A2, A3 della tavola 1 per complessivi mq 151,10.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Allargamento stradale e realizzazione parcheggi: Sbancamento spessore medio di cm 30, massiciata con sottofondo di mistone naturale di cava dello spessore medio di cm.20 rullato ; preparazione del piano di posa, bitumatura costituita da tout-venant dello spessore compreso di cm 10 e da un manto di usura dello spessore di cm. 3.

Segnaletica stradale orizzontale e verticale

Marciapiedi e ingresso al parco: I marciapiedi dovranno essere formati con sottofondo di mistone di cava opportunamente rullato, con sovrastante pavimentazione in tout-venant dello spessore compreso di cm 10 e da un manto di usura dello spessore di cm. 3. I bordi di contenimento del marciapiede saranno in cordoli in granito. Sono previsti scivoli e raccordi per i portatori di handicap. I bordi di contenimento tra marciapiedi e le aiuole sono previsti con cordoli di cemento.

Aiuole a verde: Sistemazione del terreno con apporti di terra di coltivo per il livellamento in quota, fresatura e semina a prato con primo taglio.

Art. 3 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Con il presente atto il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

1. ad assumere a proprio carico la realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione dell'area connessi all'intervento di trasformazione del territorio ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/2001 e smi, indicate dall'Amministrazione Comunale, secondo le priorità scelte dalla stessa e per l'importo previsto di €. 16.437,76, consistenti in allargamento stradale, marciapiedi area verde e parcheggi.
2. Tutte le opere aggiuntive previste nella presente convenzione, dovranno essere realizzate conformemente ai progetti definitivi allegati alla relativa richiesta di Permesso di Costruire.
3. Le opere aggiuntive dovranno essere iniziate contestualmente al fabbricato e completate entro 6 (sei) mesi dalla stessa data. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, per un massimo di mesi sei e per cause impreviste ed imprevedibili non imputabili all'inerzia dell'attuatore, e anteriormente alla scadenza, ove ne ricorrano i presupposti.
4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento deve avvenire secondo il cronoprogramma allegato e approvato dalla Giunta Comunale ed allegato al permesso di costruire.
5. Ai fini del rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità relativi all'intervento edilizio, la domanda di cui al titolo III del DPR 380/2001 potrà essere presentata, allo Sportello Unico, oltre che nel rispetto di quanto stabilito dalla legge stessa, solo a seguito di approvazione del collaudo finale favorevole e di cessione delle opere di urbanizzazione (e delle eventuali opere aggiuntive). Prima dell'avvenuto adempimento di tali obblighi il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità, neanche parziale, per uso dei locali.

ART. 4 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione, calcolato sull'intera potenzialità del lotto da edificarsi è stabilita secondo le tabelle parametriche definite con Del. C.C. n. 7 del 29/02/2012, per le destinazioni residenziali e sono di seguito determinati:

A.) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. L'importo dell'onere, risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche vigenti, viene così determinato: €/mq. 6.12 x mc. 2147.08 = € 13.140.13 (tredicimilacentotrenta/13).

B.) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA. L'importo dell'onere, risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche vigenti, viene così determinato: €/mc 14.00 x mc. 2147.08 = € 30.059,12 (trentamilaquattrocentocinquanta/12).

2. Qualora, in corso di esecuzione fossero edificati porzioni di fabbricato con destinazione diversa, ma compatibile con l'area, si procederà al ricalcolo ed al conguaglio del Contributo di Costruzione, ivi compreso il Costo di Costruzione se applicabile.

3. Il titolo edilizio è comunque soggetto al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione, e agli oneri di urbanizzazione secondaria applicando le tariffe unitarie vigenti al momento della presentazione, al protocollo presso il Comune di Bonate Sopra, del Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 5 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI E CONTRIBUTO DI MIGLIORIA.

Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico, gli oneri per la progettazione ed esecuzione delle opere sotto descritte, così come riportate negli elaborati tecnici e nel computo metrico estimativo, indicate dall'Amministrazione Comunale e costituenti parte integrante della richiesta di Permesso di Costruire, e consistono nella "Realizzazione delle aree a standard previste nei mappali 7590-7594, oltre al parcheggio di 10 posti auto con l'ingresso pedonale al parco e allargamento

stradale della via Adige lungo il fronte sud del parco sul mapp 7591. Per un importo complessivo di € 16.437,76

Dette opere sono state approvate dalla Giunta Comunale unitamente alla bozza della presente Convenzione. ed allegati alla deliberazione n. ____ del _____ esecutiva per legge.

Il costo di dette opere sarà scomputato dagli oneri di oneri di urbanizzazione primaria, sino alla concorrenza massima dovuta di € 13.140.13 (tredicimilacentoquaranta/13) a fronte della realizzazione di dette opere , in quanto l'attuatore assume a proprio totale carico gli oneri sia finanziari che di esecuzione, per i lavori di un importo pari a € 16.437,76 (sedecimilaquattrocentotrentasette/76), al netto dello sconto del 25%, dell'IVA e delle spese tecniche di progettazione ed esecuzione, senza conguaglio.

L'esecuzione dei lavori, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune, dovrà essere iniziata contestualmente al fabbricato e terminata entro i termini indicati dall'art.3 comma 2.

Il quadro economico dell'opera è redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal Listino delle Opere edili della (C.C.I.A.A. di Bergamo n. 1/2019 con l'applicazione dello sconto incondizionato del 25%.

Ai sensi dell'art. 18 comma d delle NTA, il contributo di miglioria previsto dall'art.6 delle norme documento di piano, per l'APC19 non è dovuto.

ART. 6 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

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

- posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi; • allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio cui ineriscono e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta del certificato di agibilità.

ART. 7 – PROGETTAZIONE E D.L. DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione il soggetto attuatore e il Comune, concordano che l'esecuzione l'Amministrazione Comunale, secondo le priorità della stessa, per un importo massimo pari ad € 16.437,76 (sedecimilaquattrocentotrentasette/76) oltre IVA e spese tecniche, ed il soggetto attuatore, le realizzerà a propria cura e spese.
2. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva sono quelli allegati alla Convenzione e forniti al Comune oltre che su supporto cartaceo anche su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile.

ART. 8 – DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Si descrivono nei punti A, B e C sotto riportati, le opere destinate a standard da cedere al Comune di Bonate Sopra, previste nel progetto e presenti nella tav 1 nonchè la monetizzazione dell'area a parcheggio non reperita:

- A) I mappali 7590-7594 destinati a standard da cedere complessivamente di mq. 181.08, il progetto conferma detta superficie così suddivisa:
- | | | |
|-------|---|-------------|
| B1+B2 | marciapiedi (34.06+25.16)= | mq. 59.22 ; |
| B3 | allargamento strada-ingresso carrale ai lotti | mq. 55.08 |
| V2+V3 | aree a verde con obbligo di mantenimento delle stesse (38.33+28.35) = | mq. 66.78 |
- Per un totale area da cedere alla P.A. di mq. 181.08 > 180.72 .
- Le ulteriori porzioni denominate V4+V5 sulla tav. 1, resteranno aree di proprietà dei condomini A&B, assoggettate a verde ad uso pubblico, con obbligo di mantenimento del soggetto attuatore per tutta l'area verde, ceduta alla PA e di proprietà. (V2+V3+ V4+V5).
- In sostituzione all'area prevista a parcheggio pubblico, di mq. 81.01, sono previste le aree indicate a verde V2+V3, che sono comunque cedute all'Amministrazione. L'area destinata a parcheggio, non essendo reperita in loco, sarà oggetto di monetizzazione all'importo unitario di €/mq 140,00 (centoquaranta/00),
- B) La realizzazione del parcheggio a 10 posti auto con l'ingresso pedonale al parco e l'allargamento stradale della via Adige lungo il fronte sud del mappale 7591 (vedi Tav. 1) di mq. 151.10 .
- C) Per la realizzazione dei lavori descritti nei punti A e B è previsto un importo pari a € 16.437,76 (sedecimilaquattrocentotrentasette/76), al netto dello sconto del 25%, dell'IVA e delle spese tecniche di progettazione ed esecuzione, come da computo metrico estimativo allegato, a totale scomputo degli oneri primari previsti in € 13.140.13 (tredicimilacentotrentasette/13). L'importo risultante dalla differenza rimarrà a carico dell'attuatore.

ART. 9 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

Risultano pertanto da monetizzare mq. 81.01 di aree a standard dovuti e previsti per il comparto in fase di cessione dell'area da parte del Comune di Bonate Sopra, che non sono reperiti all'interno dell'APC 19. Pertanto l'importo da versare a titolo di monetizzazione aree standard mancanti ammonta a € 11.341,40 (undicimilatrecentoquarantuno,40) risultante dall'applicazione dell'importo stabilito con Delibera C.C. n. 7 del 29/02/2012.

ART. 10 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione per le opere aggiuntive richieste, da realizzare, pari ad un importo netto di € 16.437,76 (sedecimilaquattrocentotrentasette/76) il soggetto attuatore presta adeguate garanzie per importo pari al 120% (centoventi per cento) e quindi pari a €. 19.725,31 (diciannovemilasettecentoventicinque/31), mediante polizza fideiussoria, emesse da primaria compagnia o società, a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. Si riportano gli estremi delle polizze emesse:
2. La garanzia è svincolata all'atto del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui sopra.
3. Il soggetto attuatore presta le garanzie con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7. Nella fideiussione deve necessariamente essere inserita la clausola di "solve et repete", con formule del tipo "senza riserva alcuna" ovvero "dietro semplice richiesta".
4. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, da eseguirsi entro sei mesi dalla fine dei lavori;

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, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore, ai sensi dell'articolo 20, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
7. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dai relativi permessi di costruire.

ART. 11 – REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1. Dopo la sottoscrizione della presente convenzione, potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire per la realizzazione dell'edificio, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.
2. L'efficacia del permesso di costruire è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., con le modalità e forme previste dalla presente convenzione e nella misura in vigore al momento della richiesta di permesso di costruire.

ART. 12 – COLLAUDO DELLE OPERE URBANIZZAZIONE.

1. Prima dell'inizio dei lavori, il Comune nominerà un collaudatore in corso d'opera, ai sensi dell'art. 102, del D.Lgs. 50/2016, con spese di collaudo a carico del/i soggetto/i attuatore/i. Per il collaudo si applicano l'art.102 del D.Lgs. 50/2016 e gli articoli da 215 a 238 del D.P.R. n. 207/2010.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione e/o aggiuntive e ogni altra obbligazione convenzionale, il soggetto attuatore presenta al Comune il certificato di ultimazione lavori. Il collaudo delle opere, comprendente le verifiche tecnico-funzionali dei lavori realizzati, nonché quelle urbanistico – amministrative e di controllo delle effettive quantità di aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro 180 giorni dalla data di ultimazione lavori. Le opere sono collaudate a spese del soggetto attuatore, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta. Alla visita di collaudo dovranno essere presenti anche i tecnici comunali e gli enti interessati per i singoli servizi.
3. L'approvazione del collaudo delle opere, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 3 della presente convenzione, avviene tramite determina del Responsabile del Settore competente, una volta verificate tutte le obbligazioni convenzionali.

4. L'emissione del certificato di collaudo è subordinata alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alle superfici delle aree oggetto di cessione e alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione aggiornato, redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

5. Qualora il Comune abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo definitivo, procederà alla presa in consegna anticipata alle condizioni specificate all'art. 230 del D.P.R. 207/2010, senza che ciò costituisca accettazione e riconoscimento della regolare esecuzione, demandata all'organo di collaudo.

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 incombe 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.01 – planimetria con aree da cedere, ed hanno una superficie complessiva di mq.181.08 mappali 7594, 7590, così distinte:

- marciapiedi una superficie totale di mq 59.22 (B1+B2)
- area a verde mq. 66.78 (V2+V3);
- aree destinate all'allargamento stradale mq. 55.08 (B3)

Per un totale di mq. 181.08;

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 delle confinanze 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.

5. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, l'attuatore è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti.

6. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, l'attuatore proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

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 all'art. 20.
2. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dagli attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dall'attuatore; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 16.
3. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimati i lavori per le opere di urbanizzazione. 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.
4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 4, l'attuatore deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 4, resta in capo all'attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

ART. 15 – PENALI

1. La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 60 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al soggetto attuatore, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge; restando impregiudicata la facoltà da parte dell'A.C. di rilasciare i certificati di Agibilità delle unità immobiliari.
2. In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo risarcimento, il Comune è sin d'ora autorizzato dal soggetto attuatore a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente articolo nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del soggetto attuatore a provvedere agli adempimenti richiesti.
3. Qualora, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese a scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, maggiorate dagli interessi legali, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal soggetto attuatore a trattenere l'importo indicato nella fideiussione prestata a garanzia di cui all'art.14 della presente convenzione.

ART. 16 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie 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 l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto e l'attuatore ai sensi dell'articolo 11, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto, e non può in alcun modo chiamare in causa il Comune

ART. 17 – SPESE, TRASCRIZIONE E ASPETTI FISCALI

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 soggetto attuatore.
2. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
3. Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
4. 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 Urbanistico Generale; 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 scapito 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 _____

IL SOGGETTO ATTUATORE

per il Comune di Bonate Sopra

Il Responsabile dell'Area V Tecnica 2