



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTA' RESIDENZIALE
DIFFUSA Tr 11 – SUB AMBITO 4**

ALLEGATO E

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

COMMITTENTE:

.....

.....

.....

IL PROGETTISTA:

.....

Cologno al Serio, 15 aprile 2019



COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

(provincia di Bergamo)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

« [AMBITO DI TRASFORMAZIONE Tr 11](#) »

[LOTTO FUNZIONALE N.2 – SUB.AMBITO N.4](#)

Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. __ del _____

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. __ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO
" Ambito di Trasformazione della Città Residenziale Diffusa Tr11"
Lotto funzionale N.2 - Sub Ambito 4

L'anno duemila _____ , addì _____ del mese di _____
(____/____/200____), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,
notaio in _____
(ovvero)⁽¹⁾

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del
Comune di _____, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del
decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267
si sono costituiti i Signori:

Per il sub-ambito N.4 dell'Ambito TR11 del PGT del Comune di Cologno al Serio (BG):

- **BRESCIANI GUGLIELMO**, nato a Calcinate, il 10/07/1965, residente a Spirano, via P. Recanati n°25, cod. fisc. BRSGLL65L10B393W rappresentante della società **COSTRUZIONI BRESCIANI S.R.L.**, con sede in Spirano, via P. Recanati n°25, cod. fisc. e numero iscrizione 02421790169;
 - **BRESCIANI GIUSEPPE**, nato a Calcinate, il 27/11/1976, residente a Spirano, Leonardo da Vinci n°14, cod. fisc. BRSGPP76S27B393B rappresentante della società **SO. BRE. FIN S.R.L.**, con sede in Milano, via Dei Piatti n°11, cod. fisc. e numero iscrizione 02814320160;
- in qualità di titolari della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Cologno al Serio (provincia di Bergamo), individuata ai mappali n. **3425** e **8415**, e del foglio n°12 di mappa e n. **9** catastale di mq 23.370 (mapp. 3425) e mq 195 (mapp. 8415);

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «lottizzanti», da una parte;
e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità
di responsabile del _____⁽²⁾ pro tempore del Comune di _____,
che qui interviene 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 c), 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 i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle
aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi de-
rivanti dalla convenzione;

che le stesse aree fanno parte di un Piano di Lottizzazione, denominato TR11 dal Piano di
Governato del Territorio vigente nel Comune di Cologno al Serio;

che il Piano di Lottizzazione "Tr11" è stato approvato in data 18/02/2010 con delibera di C.C. n.
8;

che il P.L. "TR 11" ha una superficie territoriale di mq. 91.145,74 ed una S.L.P. edificabile di
mq. 23.598,00 ;

che il P.L. "TR11" è suddiviso in cinque Sub-Ambiti, corrispondenti alle delimitazioni indicate nel
Piano Regolatore Generale precedente al P.G.T., ed avente le seguenti dimensioni:

- SUB AMBITO 1 : sup. mq. 9.822,00 S.L.P. mq. 2.350,00 9,9584 %
- SUB AMBITO 2 : sup. mq. 21.254,42 S.L.P. mq. 4.778,00 20,2475 %

- SUB AMBITO 3	: sup. mq. 22.646,01	S.L.P. mq. 6.531,00	27,6761 %
- SUB AMBITO 4	: sup. mq. 23.530,81	S.L.P. mq. 6.531,00	27,6761 %
- SUB AMBITO 5	: sup. mq. 13.892,50	S.L.P. mq. 3.408,00	14,4419 %
Totale		sup. mq. 91.145,74	S.L.P. mq. 23.598,00
			100 %

che il P.L. "TR11" prevede la realizzazione di una struttura viaria di urbanizzazione **primaria** che collega la strada Provinciale n. 128 Cologno - Treviglio, con la Strada provinciale (ex S.S. 591) Bergamo – Crema;

che in data 13/04/2010 è stato sottoscritto l'Accordo (e suoi allegati) tra i lottizzanti – attuatori l'ambito di Trasformazione TR11, la cui preparazione redazione è affidata dai lottizzanti al responsabile del procedimento, dal quale discende l'impegno degli operatori a sottoscrivere la convenzione che accompagna il predetto Piano di lottizzazione, così come modificato in data 28/03/2013 e ulteriore appendice allo stesso del 16/05/2013;

che non si è potuto procedere all'attuazione unitaria dell'Ambito TR11 a causa della impossibilità e/o della mancata volontà da parte di alcuni proprietari-attuatori nel procedere congiuntamente alla urbanizzazione delle aree di loro proprietà ricomprese nell'ambito TR11;

che i proprietari del Sub-Ambito 4, al fine di dare corso nell'immediato allo sfruttamento urbanistico dei loro fondi ed alla realizzazione conseguente delle infrastrutture pubbliche previste, hanno presentato al Comune di Cologno al Serio domanda di parere preliminare allo stralcio delle aree interessate, dall'intero compendio urbanistico del TR11, con protocollo 7647 del 09/05/2017, chiedendo la divisione dell'Ambito TR11 in 3 lotti funzionali, dei quali il Sub-Ambito N.4 costituisce il lotto funzionale N.2;

che il Responsabile dell'area gestione del territorio ha emesso parere preliminare favorevole alla richiesta con proprio atto n. PP1/2018 del 21 febbraio 2018, prescrivendo la presentazione di un piano attuativo nella forma dello stralcio del sub-ambito 4, costituente il Lotto Funzionale N.2;

che gli attuatori hanno presentato una richiesta di approvazione di un Piano di Lottizzazione sub-ambito n. 4 con stralcio del lotto funzionale n. 2 (sub-ambito n.4 del TR11) in data prot. N.;

che la Giunta Comunale di Cologno al Serio, nella seduta del con Delibera n. ha accolto la richiesta dei proprietari del Sub-Ambito 4 approvando:

1). la divisione del comparto TR11 in tre Stralci funzionali, composti da :

- Lotto Funzionale n. "1"

Sub-Ambiti 1, 2, 3

Sup. mq. 53.722,43 corrispondente al 58,9412 % del TR11

S.L.P. mq. 13.659,00 corrispondente al 57,882 % del TR11

- Lotto Funzionale n. "2"

Sub-Ambito 4

Sup. mq. 23.530,81 corrispondente al 25,8167% del TR11

S.L.P. mq. 6.531,00 corrispondente al 27,676 % del TR11

- Lotto Funzionale n. "3"

Sub-Ambito 5

Sup. mq. 13.892,50 corrispondente al 15,2421% del TR11

S.L.P. mq. 3.408,00 corrispondente al 14,442 % del TR11

2). lo schema di convenzione del lotto funzionale n. 2;

3) il nuovo progetto di Piano di Lottizzazione in variante rispetto a quello approvato in data 18 febbraio 2010;

Ciò premesso

preso atto che il progetto definitivo della struttura viaria primaria prevista nel TR11, eseguito dall'Ing. Frans Giobbi di Ghisalba, prevedeva un costo globale pari a:

- € 1.759.912,09, comprensivo di IVA e spese tecniche, per opere stradali
- € 51.240,00 per acquisizione di aree;

Per complessivi € 1.811.152,09

preso atto altresì che il costo da attribuirsi al Lotto funzionale n. 2 calcolato secondo i valori percentuali attribuiti agli stessi, in virtù della S.L.P., è pari a:

- Quota opere stradali (27,676%) x € 1.759.912,09 = € 487.074,58
- Quota per acquisizione aree (27,676%) x € 51.240,00 = € 14.181,22

Per complessivi € 501.255,80

che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- A) La domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 4783 del 04/04/2009;
- B) La deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 in data 21/12/2009, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo per l'intero TR11;
- C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- D) La deliberazione del Consiglio Comunale (3) n. 8 in data 18-02-2010, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo per l'intero TR11;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;
- E) La domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione sub-ambito n. 4 con stralcio del lotto funzionale n. 2 (sub-ambito n.4 del TR11), con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. del
- F) La deliberazione del Consiglio Comunale n. in data, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- G) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- H) La deliberazione del Consiglio Comunale (4) n. in data, esecutiva, con la quale è

stato approvato definitivamente il piano attuativo;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;

- I) 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 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La presente convenzione è relativa ai sub ambito 4 del Piano di Lottizzazione TR 11 (lotto Funzionale N.2); il relativo progetto, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. del rispetta, nelle linee guida fondamentali, l'impianto morfologico, distributivo e la localizzazione delle dotazioni pubbliche e di interesse pubblico e delle infrastrutture ivi previste, quanto previsto dal piano di lottizzazione complessivo dell'ambito di trasformazione TR 11 approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 18 febbraio 2010, con le modifiche e le varianti riportate nel progetto approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. del relativo al sub-ambito n. 4 (lotto funzionale n.2);
3. I lottizzanti sono obbligati ognuno per la propria quota, per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti 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.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Le opere relative alla viabilità interna a servizio del piano attuativo devono essere ultimate entro il termine massimo di 48 (quarantotto) ⁽⁵⁾ mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 60 (sessanta) ⁽⁶⁾ mesi.
4. Decorso il termine massimo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al comma 3) il Comune provvederà alla messa in mora dei soggetti lottizzanti imponendo la ultimazione delle opere di urbanizzazione entro l'ulteriore termine di 3 (tre) mesi, decorsi inutilmente i quali il Comune provvederà direttamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione ancora da ultimare mediante escussione delle polizze fidejussorie di cui all'art. 13, maggiorate del 5% quale sanzione per il mancato rispetto del termine convenzionale.
5. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
6. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
7. 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)⁽⁷⁾ anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
8. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 19. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.
9. Il presente Piano di Lottizzazione è uno stralcio funzionale del più ampio ambito di trasformazione TR11, suddiviso in 5 sub-ambiti denominati rispettivamente subambiti 1, 2, 3, 4 e 5 (corrispondenti agli ex PLD 7, 8, 9, 10 e 11 previsti dal precedente P.R.G.). L'attuazione del piano attuativo è eseguita in modo indipendente, nel rispetto dei termini previsti dalla presente convenzione e della funzionalità di ciascun subambito.
10. I proponenti il presente P.A. del subambito 4 dell'Ambito di trasformazione TR11 si obbligano a sottoscrivere la presente convenzione entro e non oltre 120 giorni dalla sua approvazione, salvo motivata richiesta di proroga che potrà essere concessa dalla Giunta comunale nel limite della metà del tempo assegnato di cui sopra per la sottoscrizione della convenzione. Decorso detto termine l'A.C. sarà chiamata a dichiarare la decadenza del P.A. nella forma approvata.

ART. 4 – STRADA DI COLLEGAMENTO TRA S.P. 128 E S.P. CREMASCA

La realizzazione della strada di collegamento tra la S.P. 128 Cologno al Serio/Treviglio e la S.P. Cremasca, secondo il progetto redatto dall'Ing. Giobbi richiamato in premessa, è economicamente posto in capo a tutti gli ambiti costituenti il PL denominato TR11 e ripartita tra gli stessi in base alla

consistenza della SLP di ognuno.

Il Comune con l'intento di attenuare i costi di realizzazione di detta infrastruttura viaria, in attuazione al proprio atto di indirizzo adottato nella seduta della Giunta Comunale del 05.09.2012, n. 24, contribuirà agli stessi per un importo massimo complessivo pari ad € 340.000,00 da ripartirsi tra i vari ambiti con le stesse modalità di riparto dei costi.

Detto contributo verrà concesso solo qualora l'importo complessivo dei costi effettivi di realizzazione di detta strada di collegamento, al netto del ribasso di gara, risulti, in base alla contabilità finale degli stessi, superiore alla somma di € 1.471.152,09, data dai costi di realizzazione previsti dal progetto dell'opera sommati ai costi di acquisizione delle aree, decurtati dal contributo massimo assunto dal Comune (€ 1.759.912,09 + € 51.240,00 - € 340.000,00), e fino a concorrenza dei costi effettivi e dell'importo massimo concesso.

In forza di quanto sopra detto al sub-ambito 4 è posto in carico un concorso in detta spesa per un ammontare pari ad € 501.255,80 (€ 1.811.152,09 x 27,676%) che, a seguito del concorso nella spesa da parte del Comune per una quota a favore di detto sub-ambito 4 pari ad € 94.098,40 (€ 340.000,00 x 27,676%), si riduce ad € 407.157,40.

Gli attuatori del sub-ambito 4 dovranno farsi immediatamente carico dei lavori di spostamento del collettore fognario esistente nell'area sud-ovest del sub-ambito n. 4. Tali lavorazioni sono ricomprese nel computo per la realizzazione della strada di collegamento, in quanto posizionate in parte sotto al tracciato della strada stessa e in quanto a servizio non unicamente del sub-ambito 4. L'importo delle opere da realizzare per lo spostamento della linea fognaria, come rilevabile nello stralcio del computo per la realizzazione della strada di collegamento, consegnato in allegato alla richiesta di approvazione del P.A. relativo al sub-ambito n. 4, risulta essere pari a € 26.934,37 oltre a IVA e spese tecniche, per complessivi € 32.818,60.

Dovendo gli attuatori del sub-ambito n. 4 farsi carico autonomamente di tali costi, il concorso nella spesa per la realizzazione della strada di collegamento e delle relative rotatorie restante in carico agli attuatori del sub-ambito n. 4, a seguito del concorso nella spesa da parte del Comune per € 94.098,40, risulta essere pari a € 374.338,80 (€ 407.157,40 - € 32.818,60).

Detto importo dovrà essere garantito da idonea fideiussione finanziaria o assicurativa emessa da una assicurazione di primaria importanza, di pari importo, all'atto di perfezionamento della presente convenzione.

Il Comune di Cologno al Serio, a suo insindacabile giudizio, potrà decidere, entro il termine di validità della presente convenzione, di non eseguire detta infrastruttura viaria di collegamento e, in tal caso, il concorso nella spesa posto in capo al sub-ambito 4 di cui sopra verrà dirottato su altre opere di urbanizzazione, anche esterne al PL denominato TR11, senza che i soggetti attuatori del presente sub-ambito o loro aventi causa possano vantare alcun diritto o proporre eccezioni.

ART. 5 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione del sub ambito 4 deve essere coerente con il progetto preliminare integrante il piano attuativo relativo allo sviluppo dei servizi a reti e delle infrastrutture, oltretutto delle dotazioni pubbliche in esso previste, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Le opere di ogni singolo subambito se eseguite singolarmente devono essere sempre funzionali al subambito stesso. Alla progettazione definitiva ed esecutiva si applicano, le disposizioni di cui al D.Lgs. 163/06 e ss.mm.ii.
2. Il progetto definitivo-esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 6 (sei) ⁽⁸⁾ mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali. Tale termine potrà essere prorogato di quanto necessario per l'ottenimento dei necessari pareri da parte degli enti gestori degli impianti interessati dal progetto.

3. I progetti definitivi-esecutivi delle opere di urbanizzazione sono redatti da tecnici abilitati individuati dai lottizzanti, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai lottizzanti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a spese dei lottizzanti utilizzando allo scopo le garanzie a presidio delle convenzione.
4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'art. 2 comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modifiche ed integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2,3 e 6 del DL 17 Marzo 1995 n°158. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 8. Il progetto definitivo-esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» 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 con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.
6. 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 e sono a carico dei lottizzanti per intero nulla escluso.

ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, se in possesso dei requisiti tecnico -professionali, ovvero mediante affidamento delle stesse ad operatore abilitati aventi i requisiti di cui al codice dei contratti pubblici, con onere della spesa a proprio ed integrale carico, in conformità ad apposito progetto definitivo - esecutivo di cui all'articolo 4 e secondo le modalità previste dalla vigente normativa.
2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 9. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.
4. Il progetto dell'intero ambito TR11 prevede l'esproprio da parte della amministrazione comunale delle aree necessarie per la realizzazione della rotatoria in corrispondenza della S.P. 128. Per la definizione degli importi a carico dei sub ambito 4 si è concordato di fare riferimento all'accordo sottoscritto dagli operatori Lottizzanti l'intero ambito TR11 datato 13/04/2010, così come modificato in

data 28/03/2013 e ulteriore appendice allo stesso del 16/05/2013, con riferimento agli allegati B (Piano dei costi) – Tabella D (Espropri aree esterne al TR11) conservati in atti.

L'importo complessivo previsto dall'accordo per l'esecuzione degli espropri risulta essere per l'intero TR11 pari ad Euro 51.240,00.

La quota di competenza del lotto funzionale n. 2 (Sub-Ambito N.4), calcolata secondo le quote percentuali descritte nella premessa, e pari a 276,76 millesimi, risulta di euro 14.181,22.

Tale importo sarà garantito con Polizza Fidejussoria, come indicato al successivo art. n°14, al netto della quota di contribuzione Comunale di cui all'art. 4.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte: ⁽⁹⁾
 - A.1. strade veicolari, sia quelle previste dal Piano di Governo del Territorio che quelle previste all'interno del piano attuativo dell'ambito di trasformazione;
 - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio;
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
 - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - D.2 ⁽¹⁰⁾ idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
 - E.1. rete di distribuzione del gas metano;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce
 - G.1. rete telefonica fissa;
 - G.3. cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001;
 - H. spazi di verde attrezzato e piantumato
2. La potenzialità minima dei servizi sarà quella imposta dagli enti erogatori dei servizi medesimi sulla base degli abitanti teorici. Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque a carico dei lottizzanti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
3. 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.
4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.
5. Tutte 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 al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché delle altre norme da questo richiamate.
6. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la 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.
- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

7. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SUB AMBITO 4

1. Il Piano di Governo del Territorio non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Sono previste opere infrastrutturali costituite dalla strada di collegamento della SP. N.128, Cologno / Treviglio con la SP Cremasca ex S.S. 591. Il relativo progetto eseguito dall'Ing. Frans Giobbi, attribuisce a quest'ultima un costo presunto pari ad euro 1.759.912,09.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti E.1, F.1, e G.1⁽¹¹⁾ dell'articolo 6, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 5, comma 2, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti A.1, A.2, B.1, C.1, C.2, C.3, D.1, D.2, E.1, F.1, F.2, G.1, G.3 e H ⁽¹²⁾ dell'articolo 6, i lottizzanti provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I lottizzanti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico dei lottizzanti, che ne devono tempestivamente corrispondere

l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi lottizzanti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei lottizzanti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. 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. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo dell'ambito Tr 11, sono così quantificate complessivamente: ⁽¹³⁾

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	91.145,74
	Superficie lorda di pavimento	mq	23.598,00
	Abitanti teorici (SLP / 50)	n.	472,00
	S1. Aree per servizi pubblici, minime (18 mq/abit.)	mq	8.496,00

2. Le aree per attrezzature e servizi che accompagnano l'attuazione del P.L in oggetto (Lotto Funzionale N.2 - sub. ambito N.4) ed oggetto della presente convenzione, sono così quantificate: ⁽¹⁴⁾

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	23.530,81
	Superficie lorda di pavimento	mq	6.531,00
	Abitanti teorici (SLP / 50)	n.	130,62
	S1. Aree per servizi pubblici, minime (18 mq/abit.)	mq	2.351,16
	Aree per servizi pubblici totali reperibili da cedere	mq	2.354,31

3. La dotazione complessiva del sub ambito 4 è eccedente i minimi previsti dal PGT. La dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici prevista dal sub ambito 4 viene soddisfatta nei termini di cui al successivo articolo 11.
4. Si precisa che non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto

essere computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 12 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Il P.L. relativo al sub ambito 4 fornisce una dotazione di aree per servizi ed attrezzature pari a mq 2.354,31.
La dotazione richiesta dal vigente PGT secondo il dimensionamento offerto nel precedente articolo 11 è pari a mq 2.351,16.

ART. 13 - OBBLIGHI PARTICOLARI

I lottizzanti si impegnano a realizzare nei termini di validità del piano attuativo in oggetto, sulle aree di proprietà inserite nello stesso piano attuativo ed in particolare nel rispettivo sub ambito, alloggi di edilizia residenziale sociale da assoggettarsi ad apposita convenzione.

In particolare il Tr 11 prevede una S.L.P. totale pari a mq 23.598,00; di questa superficie una quota minima pari a mq 1.832,82 (corrispondente al 7,77% della S.L.P. totale) dovrà essere assoggettata a Convenzione come edilizia residenziale sociale, come indicato nelle schede d'ambito del P.G.T. relative al Tr 11. Tale quota potrà essere incrementata su richiesta dei lottizzanti.

Per i sub ambito 4, costituente il lotto funzionale N.2 del TR11, avente una S.L.P. complessiva pari a mq 6531,00, dovrà essere destinata ad edilizia residenziale sociale una quota pari ad almeno mq 522,48, corrispondente all'8% della SLP totale del sub-ambito n. 4.

La superficie di Edilizia Residenziale Sociale complessiva del Tr11 potrà comunque essere diversamente distribuita all'interno dei singoli sub ambiti rispettando la quantità complessiva minima prevista nella presente convenzione, previa autorizzazione del Comune.

ART. 14 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi, a cura e spese dei lottizzanti, e dei relativi oneri accessori, è riportato di seguito come risulta dal quadro economico approvato unitamente al Piano Attuativo. Lo stesso importo è comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione, per direzione lavori e coordinamento per la sicurezza, collaudo e ogni altra spesa connessa con la realizzazione delle opere compresi gli allacciamenti:

- Il costo necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie interne al Sub Ambito 4 è il seguente: Euro 791.236,74, oltre all'importo per la realizzazione del tratto fognario comune, pari ad € 32.818,60, per complessivi **€ 824.055,34**.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 105% (centocinqueper cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ (euro _____/_____) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di

equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 9. Gli importi delle polizze a garanzia potranno essere soggetti a conguaglio a seguito della presentazione dei rispettivi progetti definitivi-esecutivi qualora prevedano un costo superiore rispetto a quanto garantito.

3. Al fine di rispondere al principio di equità per quanto riguarda l'assunzione delle spese di realizzazione della strada di collegamento tra la Provinciale Creasca e la SP 128, i lottizzanti del Lotto Funzionale n. 2 (sub-ambito N.4) assumono a loro carico la quota di realizzazione della strada, nella misura descritta in premessa e all'art.4 e riportata di seguito:

- Importo per la realizzazione della strada di collegamento tra la S.P. 128 e la S.S. 591 e la rotatoria sulla S.P. 128 tot. Euro 1.759.912,09, oltre alle spese per esproprio delle aree di cui all'articolo 6.4 per € 51.240,00.

In dipendenza della quota millesimale spettante ai vari sub ambiti, come stabilita in premessa, e per quanto indicato all'articolo n. 4 si riporta:

- o Quota opere stradali (27,676%) x € 1.759.912,09 = € 487.074,58
- o Quota per acquisizione aree (27,676%) x € 51.240,00 = € 14.181,22
- o Contributo da parte del Comune (27,676%) x € 340.000,00 = € 94.098,40
- o Scomputo opere realizzate direttamente € 32.818,60

gli importi da garantire corrispondono pertanto a **€ 374.338,80** (487.074,58 + 14.181,22 - 94.098,40 - 32.818,60).

Tale importo dovrà essere corrisposto dagli attuatori dell'Ambito n.4, all'impresa esecutrice dei lavori qualora il Comune entro la data di validità della presente convenzione decida di realizzare l'opera. Nel caso l'amministrazione decida di non realizzare l'opera e dirottare l'importo su altre opere, l'importo relativo dovrà essere versato dagli attuatori direttamente all'amministrazione comunale, che provvederà a realizzare altre opere di urbanizzazione, anche esterne al PL TR 11, come previsto all'art. 4;

4. A garanzia dell'importo relativo alle opere non realizzate sulla strada di collegamento tra la S.P.128 e la Provinciale Creasca, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (centopercento) di quello previsto al comma 3, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ (euro _____/_____) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. Gli importi delle polizze a garanzia potranno essere soggetti a conguaglio a seguito della presentazione dei rispettivi progetti definitivi-esecutivi qualora prevedano un costo superiore rispetto a quanto garantito.

5. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione mediante idoneo provvedimento amministrativo.

6. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei lottizzanti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 9 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

7. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

8. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione 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 dei lottizzanti di cui all'articolo 19, comma 1, 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.
9. La garanzia di cui al comma 2 si estingue per il 100 % (centopercento) ⁽¹⁵⁾ del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 17, comma 2 e comunque trascorsi 5 (cinque) anni dal predetto collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 19, comma 4.
10. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 14, comma 3. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.
11. La fideiussione di cui al comma 4 si estingue per il 100 % (centopercento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole della strada di collegamento tra la S.P. 128 e la Provinciale Cremasca di cui al comma 3 o, in alternativa, a seguito del versamento da parte degli attuatori all'amministrazione comunale dell'importo corrispondente a tali opere, come indicato al comma 3.

ART. 15 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le denunce di inizio attività 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 delle denunce di inizio attività, 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 e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività. Anche in presenza di determinazione negligenzemente tardiva del Comune in ordine alla domanda di permesso a costruire o D.I.A., il contributo di costruzione dovuto è quello in vigore al momento del rilascio del provvedimento o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività. La quantificazione del contributo di costruzione è sottratta alla disponibilità delle parti per cui è inapplicabile il principio civilistico della cooperazione con il debitore secondo buona fede.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005 e comunque in vigore al momento del rilascio del provvedimento autorizzativo o al trentesimo giorno successivo alla presentazione di D.I.A., non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al comma 3, è sempre effettuata con alla condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 13, comma 7.
5. Il contributo di costruzione verrà determinato secondo le tariffe comunali in vigore al momento del rilascio dei Permessi a Costruire ovvero decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
Secondo le disposizioni contenute nella L.R. 11 marzo 2005 n. 12 sono esclusi dal contributo di costruzione gli interventi riguardanti esclusivamente la realizzazione di autorimesse, siano esse interrato, fuori terra, pertinenziale o non pertinenziali, ed il relativo permesso a costruire è da ritenersi gratuito.

ART. 16 - 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. Qualsiasi modificazione e/o variante al sub-ambito, come approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. del, sono consentite solo successivamente alla stipulazione della convenzione.
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, la soppressione o la nuova introduzione di passi carrai nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti, salvo che questi non costituiscano modifica sostanziale alla viabilità di piano;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti 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.
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 varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 16, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. 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. 17 - 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 prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le 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. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 11 della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
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 dei lottizzanti, 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, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 18 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti che ne devono 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, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero 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 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 all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8, commi 1 e 2. In difetto il Comune, previa diffida ai lottizzanti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei lottizzanti; 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 di

urbanizzazione o di un sub ambito autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei lottizzanti ovvero 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.

5. Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e il conseguente svincolo delle fidejussioni potrà avvenire solo dopo la dimostrazione del versamento dell'importo di cui all'art. 14 comma 3, relativo alla quota di strada di collegamento tra la S.P. 128 e la Strada Provinciale Cremasca, che dovrà essere effettuato o all'esecutore dei lavori (a seguito della realizzazione delle opere) o direttamente all'amministrazione comunale.

ART. 19 - 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.

2. Le stesse aree di cui al comma 1, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal _____ e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di _____ in data _____ al numero _____, come segue:

- a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal__ ____, ____,__ (foglio n. __);

- b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal__ ____, ____,__ (foglio n. __);

3. 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.

4. 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 i lottizzanti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I lottizzanti si impegnano, e a tal fine assumono 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.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i lottizzanti sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i lottizzanti procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 20 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere per ciascun sub ambito, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico dei rispettivi lottizzanti sino all'approvazione del

collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 18, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 18, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. La rete di pubblica illuminazione è attivata a carico dei lottizzanti. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i lottizzanti, indistintamente, fino alla cessione delle opere al comune.
4. 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 a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo; 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 14, comma 7.

ART. 21 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto del piano attuativo dell'ambito denominato Tr11 – lotto funzionale n.2 (sub-ambito N.4) è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI

Il progetto è composto dai seguenti elaborati e allegati:

- Tav. 1 – Estratti di Carta Tecnica Regionale, Mappa, Fotogrammetria, P.G.T.;
- Tav. 2 – Planimetria di inquadramento del sub-ambito 4 nel tr11: estratto della Tav 1 del progetto di stralcio del lotto funzionale n. 2 (sub-ambito 4);
- Tav. 3 – Rilievo plano-altimetrico sub-ambito n. 4;
- Tav. 4 – Inquadramento fotografico;
- Tav. 5 – Planimetria di azionamento e verifiche planivolumetriche;
- Tav. 5a – Planimetria di azionamento concessionata, approvata con delibera di C.C. n. 8 del 18-02-2010
- Tav. 6 – Progetto di massima opere di urbanizzazione (metanodotto, linee enel, telefonica, acquedotto) del lotto funzionale n. 2 (sub-ambito n.4);
- Tav. 7 – Progetto di massima opere di urbanizzazione (fognature ed illuminazione pubblica) del lotto funzionale n. 2 (sub-ambito n.4);
- Tav. 8 – Sezione trasversali;
- Tav. 9 – Particolari;

ELABORATI DESCRITTIVI

- All.to A – Relazione Tecnica;
- All.to B – Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione;
- All.to C – Quadro economico;
- All.to D – Norme di Attuazione;
- All.to E – Schema di convenzione urbanistica;
- All.to G – Stralcio Computo metrico e relativo quadro economico per la modifica della fogna esistente.

2. I progetti del piano di attuazione del comparto Tr11 e dei singoli sub ambiti sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i lottizzanti, 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.

3. Per tutta la durata della convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di cinque copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali;

ART. 22 - 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 per la attività istruttoria dei piani attuativi in variante allo strumento urbanistico vigente, 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 dei lottizzanti. Ai lottizzanti del sub ambito n.4 competono, altresì, per intero le spese tecniche derivanti dalla preparazione ed elaborazione dell'Accordo e suoi allegati di cui alle premesse sottoscritto in data _____ da liquidare a fronte dell'approvazione della presente convenzione.

ART. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti autorizzano 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; 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 scapito di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione*) 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.

ART. 24 – PRECLUSIONE ALL'AZIONE DI ARRICCHIMENTO SENZA CAUSA

1. Qualora i lottizzanti non portino a termine l'intervento di realizzazione delle opere di urbanizzazione come sopra convenuto per causa non imputabile al Comune, essi non potranno esercitare contro il Comune stesso l'azione di arricchimento senza causa per le opere di pubblica utilità (ivi compresi i costi di progettazione, amministrativi generali e fiscali).

ART. 25 – ASSENZA DI ONERI PER IL COMUNE

1. Il Comune è totalmente esente da oneri, se non quello di vigilare sul rispetto degli impegni e obblighi assunti dagli operatori con la presente convenzione.

ART. 26 – FORO ESCLUSIVO COMPETENTE

1 Per tutte le eventuali controversie che dovessero insorgere tra le parti contraenti in relazione al presente negozio giuridico, comprese quelle inerenti alla sua validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione, sarà esclusivamente competente l'Autorità Giudiziaria Ordinaria e, nello specifico, esclusivamente il Tribunale di Bergamo.

ART. 26 – RINVIO

1 Per quanto non previsto o specificato, si intendono qui riportate tutte le norme di legge che regolano la materia in vigore all'atto della stipulazione della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione Tr 11 – lotto funzionale n.2 (Sub-Ambito N.4):

BRESCIANI GUGLIELMO per COSTRUZIONI BRESCIANI S.R.L

.....

BRESCIANI GIUSEPPE per società SO. BRE. FIN S.R.L

.....

Per il Comune

.....

-
- ¹ *sopprimere la parte che non interessa;*
 - ² *completare con la qualifica del rappresentante del Comune (esempio: responsabile del servizio tecnico);*
 - ³ *Cancellare la dicitura che non interessa; mantenere la parola «Consiglio» se la competenza residua a questo organo collegiale, mantenere la parola «Giunta» per piani attuativi conformi al P.G.T.;*
 - ⁴ *Cancellare la dicitura che non interessa; mantenere la parola «Consiglio» se la competenza residua a questo organo collegiale, mantenere la parola «Giunta» per piani attuativi conformi al P.G.T.;*
 - ⁵ *in cifre ed in lettere il numero dei mesi (consigliabile da un minimo di 6 ad un massimo di 24 a seconda dell'entità e delle caratteristiche del comparto);*
 - ⁶ *in cifre ed in lettere il numero dei mesi (in ogni caso mai superiore a 120, consigliabile da 36 a 60);*
 - ⁷ *norma di chiusura; in cifre ed in lettere il numero degli anni (in ogni caso mai superiore a 10, consigliabile 5);*
 - ⁸ *se si opta per questa soluzione indicare in cifre e in lettere il numero dei mesi (consigliabile da 6 a 12);*
 - ⁹ *adattare l'elenco al caso specifico;*
 - ¹⁰ *completare col numero degli idranti risultanti dal progetto;*
 - ¹¹ *completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 5 (in genere si tratta della rete gas metano e della rete di distribuzione dell'energia elettrica; in molti casi anche della rete di pubblica illuminazione e di distribuzione dell'acqua, in alcuni casi della rete telefonica e della rete fognaria), per le quali i lottizzanti possono avere rapporti economici diretti con i soggetti esecutori;*
 - ¹² *completare con i riferimenti alle opere di cui all'articolo 5 per le quali vi siano disposizioni che obbligano il Comune ad agire come soggetto intermedio tra i lottizzanti e i soggetti esecutori;*
 - ¹³ *la tabella deve essere adattata al singolo piano attuativo, sia in funzione delle diverse destinazioni, sia in funzione della compresenza di più destinazioni, sia in funzione della previsione da parte della norma locale di aree per attrezzature e servizi pubblici;*
 - ¹⁴ *la tabella deve essere adattata al singolo piano attuativo, sia in funzione delle diverse destinazioni, sia in funzione della compresenza di più destinazioni, sia in funzione della previsione da parte della norma locale di aree per attrezzature e servizi pubblici;*
 - ¹⁵ *consigliato tra dall'80% al 90%;*