

COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

“Piano Attuativo Località Campagnoli”

A parziale modifica del precedente p.a. approvato in data 11.10.2010

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del.

INDICE

PREMESSE

ART 1 OBBLIGO GENERALE

ART 2 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART 3 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

ART 4 MODIFICA DELLA CONVEZIONE REP. 15 DEL 26.09.2002

ART 5 OPERE CONVEZIONATE

ART 6 OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVEZIONZIONALE

ART 7 PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVEZIONATE

ART 8 ESECUZIONE DELLE OPERE CONVEZIONATE

ART 9 DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

ART 10 OBBLIGHI PARTICOLARI

ART 11 IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVEZIONALI

ART 12 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART 13 VARIANTI

ART 14 EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

ART 15 COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

ART 16 CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI AREE AL COMUNE

ART 17 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

ART 19 PUBBLICITA' DEGLI ATTI

ART 18 CONTROVERSIE

ART 20 SPESE

ART 21 TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITÀ CAMPAGNOLI

L'anno 2019, addì Del mese di(...../...../2019), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott.notaio in Si sono costituiti i signori:

- Nava Luigina, nata a Cologno al Serio (BG) il 19.11.1944, residente a Cologno al Serio in località Campagnoli snc, CF: NVALGN44S59L894P, in qualità di amministratore unico della Società Lauro srl con sede a Cologno al Serio in località Campagnoli snc, CF e PI 02758060160
- Sign. Geom. Simone Pinotti, nato a il, in qualità di responsabile dell'ufficio Urbanistica del Comune di Cologno al Serio, che interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.Lgs 30.03.2001 n 165 e dell'art. 107 commi 2 e 3 lettera c del D.Lgs 18.08.2000 n. 267 allo scopo autorizzato con la delibera del comunale n. in data, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune"
- Sign. in qualità di Direttore del Parco del Fiume Serio nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Parco", domiciliato presso

PREMESSO

- a) Che sull'area era già stato adottato un Piano Attuativo in data 21.06.2010 con deliberazione comunale n. 30, in data 22.12.2010 è stata approvata e sottoscritta la Convenzione Urbanistica con il Comune (delibera n. 59), e in data la Convenzione Urbanistica n..... con il Parco del Fiume Serio; L'attuale Piano Attuativo è da intendersi a parziale modifica del sopracitato PA precedentemente approvato, per il quale erano stati versati oneri per un importo complessivo di 100.000,00 € in ragione dei mc approvati (9900,00 mc). Oggi si procede alla ripresentazione di nuovo P.A. per la mancata registrazione della precedente convenzione e per la sostanziale modifica in riduzione delle volumetrie richieste;
- b) Che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza ricevere gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- c) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale totale di mq 146.174,14 e nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ... in data, sono classificate come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente;
- d) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lett. C) , ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo Convenzionato, qui denominato "Piano Attuativo Località Campagnoli";
- e) che sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - e.1- tutto l'immobile è gravato da un vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del D.Lgs 22.01.2004 n 42;
 - e.2 - sull'immobile grava vincolo idrogeologico ai sensi del DGR n 7/7868 del 25.01.2002;
 - e.3 - oltre a quanto descritto nei punti precedenti sull'area non gravano altri vincoli di natura storico architettonica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni ad altre autorità;

RICHIAMATI

- Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 28.06.2000 n. 7/192 e succ. var.;
- Il Piano di Settore Stralcio per le aree degradate in Comune di Cologno al Serio su Proprietà Maver/Cava al Tiro, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 35/01 del 14.06.2001;
- Il progetto di "recupero naturalistico ambientale dell'area Maver e Cava al Tiro", approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Parco n. 48 del 19.07.2001; già realizzato.
- La convenzione tra il Parco e la ditta Lauro srl per la realizzazione del progetto di recupero naturalistico ambientale dell'area Maver e Cava al Tiro in Comune di Cologno al Serio (rep. N. 15 del 26.09.2002) e atto di integrazione (rep. N. 79 del 07.02.2006).Già ultimato.

VISTI

La quarta variante del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Fiume Serio, approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 8/7369 del 28.05.2008, in particolare l'art. 23 (Zona destinata alla fruizione ricreativa e zona destinata alle attrezzature di servizio per il parco), che prevede:

C1- il PTC individua nella planimetria di piano con apposito simbolo grafico le aree destinate ad attrezzature per il pubblico la cui destinazione funzionale è finalizzata prioritariamente, nel rispetto dei fini di tutela del piano, alla realizzazione del verde attrezzato pubblico, al mantenimento di attrezzature a verde e sport già in atto anche di proprietà o in gestione privata, al mantenimento e realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di tipo culturale, sociale, ricreativo ed educativo.

C5- nelle aree ricadenti di cui al presente articolo, localizzate all'esterno della fascia fluviale di tutela paesaggistica, sono consentite attrezzature di tipo intensivo, compresi i parcheggi connessi, l'eventuale residenza del personale di custodia e gli impianti necessari per il funzionamento delle attrezzature medesime, sono consentiti, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento statico o tecnologico e di demolizione sugli edifici e attrezzature esistenti, gli interventi di demolizione degli edifici esistenti, anche in ampliamento, e nuove realizzazioni di edifici ed attrezzature entro i seguenti indici, calcolati sull'area oggetto di intervento.

- a. Superficie massima per edifici, attrezzature e impianti coperti in forma permanente: 10%
- b. Altezza massima degli edifici: due piani fuori terra, e comunque non oltre 8 metri
- c. Superficie minima non attrezzata con vegetazione arborea e arbustiva acquatica emergente: 10%
- d. Superficie minima a verde permeabile: 40 %
- e. Superficie minima a specchi d'acqua: 30 % e comunque non superiore ad 1 ettaro

C7- La progettazione degli interventi è estesa all'intero comparto, destinato a zona per la funzione ricreativa, sul quale insistono gli interventi medesimi, gli interventi possono essere suddivisi in lotti finanziati autonomi, aventi superficie minima non inferiore a metri quadrati 10.000, salvo minore dimensione dell'intero comparto, ove non sia diversamente previsto dal Piano di Settore per la fruizione di cui all'art. 40 , l'intervento è soggetto a convenzione con l'ente gestore, alla convenzione è legato il progetto.

La proposta di Piano Attuativo Area Maver in loc. Campagnoli a Cologno al Serio (BG), depositata a protocollo del Comune di Cologno al Serio in data al n., in esecuzione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, e la presente convenzione tra i proponenti, il Comune e il Parco stesso, che prevede:

- L'utilizzo al pubblico del parcheggio privato, contestualmente alla firma della convenzione;
- Il progetto preliminare delle opere convenzionate, integrante la proposta di piano attuativo, redatto su indicazione degli uffici tecnici del Comune di Cologno al Serio e l'impegno ad eseguire le opere convenzionate in conformità a un progetto di livello esecutivo redatto su indicazioni dell'Ente Parco del Fiume Serio;
- L'impegno all'esecuzione delle opere convenzionate da parte di un'impresa in possesso dei requisiti di cui all'art 40 del Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs n 50/2016);
- L'impegno a prestare garanzia per l'esecuzione delle opere convenzionate per un importo non inferiore al 100 % delle stesse opere;
- L'impegno al collaudo delle opere convenzionate;
- La domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n..... del e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n ...
- La deliberazione del Consiglio Comunale n in data, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo.
- L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non son pervenute osservazioni; (oppure in presenza di osservazioni) in seguito ai quali sono pervenute n..... osservazioni.
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. in data, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo; (oppure in presenza di osservazioni) con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo.
- La nota prot In data con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione.
- L'art. 28 della L. 17.08.1942 n. 1150, come modificato dall' art. 6 L. 06.06.1967, n. 765, l'art 22 della L. 30.04.1999 n. 136, gli art. 12, 14, 46 della L.R. 11.03.2005, n. 12.
- Il combinato disposto dell'art. 32, comma 1, lettera g), e dell'art. 122, comma dl DGLS n. 163 del 2006

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse costituiscono parte integrante della presente Convenzione, che modifica parzialmente quella di cui al punto a) delle premesse, salvo quanto disposto al successivo art. 11 in merito alla restituzione degli oneri di urbanizzazione corrisposti dai Proponenti al Comune in forza della Convenzione di cui al punto a) delle premesse;

ART 1 OBBLIGO GENERALE

1 I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il seguente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino all'assolvimento della realizzazione delle opere per fasi come previsto dall'art 9, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune e del Parco ai sensi della presente convenzione.

2 E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune e del Parco, tolleranza o silenzio di questi ultimi, fatti salvo il caso di cui all'art. 14 comma 2 o il ricorso ai procedimenti di cui all'art. 17.

ART 2 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1 Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2 I proponenti sono obbligati in solido per se' e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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 del Parco e non sono opponibili alla richiesta di questi ultimi, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

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

ART 3 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione dell'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, di cui alle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano Attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2 Le opere convenzionate di cui all'art. 5 devono essere ultimate entro il termine massimo di durata della convenzione, come stabilito al comma successivo. Salvo richiesta e ottenimento di proroghe da parte del Comune.

3 In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

4 La cessione dell'utilizzo delle aree per l'urbanizzazione, nonché delle aree per le 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'art. 15. La concessione dell'uso delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al pubblico.

5 I proponenti si obbligano a sottoscrivere la presente convenzione entro e non oltre 12 mesi dall'approvazione del Piano, salvo motivata richiesta di proroga che potrà essere concessa dalla Giunta Comunale. Decorso detto termine la G.C. è chiamata a dichiarare la decadenza del P.A.

ART 4 MODIFICA DELLA CONVEZIONE REP. 15 DEL 26.09.2002

1 La presente convenzione modifica l'art. 17 della convenzione Rep. N. 15 del 26.09.2002 tra il Consorzio di Gestione del Parco del Fiume Serio e la società Lauro S.r.l. e l'atto d'integrazione Rep. N. 79 del 07.02.2006, individuando nel sub comparto destinato alla fruizione ricreativa le aree indicate nella allegata planimetria, mantenendone invariate le altre previsioni e inserendo un locale tecnico a servizio della fruizione a margine dell'area di osservazione naturalistica, come individuato nella planimetria di riferimento.

ART 5 OPERE CONVEZIONATE

1 I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo di seguito descritte:

- a. Spazi di sosta e di parcheggio adiacenti alla strada comunale dei Campagnoli.

2 Le opere di urbanizzazione di cui alla lettera a) del comma 1 saranno eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e comprensive di segnaletica stradale in accordo con Comune e Parco.

3 Oneri e impegni nei confronti del Parco:

3.1 fornitura e posa in opera di n. 10 installazioni didattiche nel comparto a fruizione naturalistica, secondo le indicazioni del Parco e realizzate conformemente al progetto di riqualificazione dell'area degradata già eseguito.

3.2 fornitura e posa in opera di n. 50 nidi per uccelli e pipistrelli, da collocare all'interno dell'area di proprietà in località Campagnoli e nell'area adiacente destinata a parcheggio pubblico, secondo le modalità e le indicazioni del Parco.

3.3 apertura a fruizione gratuita del comparto a fruizione naturalistica a utenti accompagnati da personale opportunamente designato dal Parco, indicativamente: nelle giornate da lunedì a venerdì non festivi, in misura di 1 volta a settimana nel periodo dal 15 marzo al 15 giugno e dal 15 settembre al 31 ottobre, secondo calendario che il parco si impegna a comunicare entro il mese di dicembre dell'anno precedente. E secondo le specifiche del Regolamento per l'uso dell'area, allegato al Piano Attuativo.

3.4 messa a disposizione gratuita a favore del parco di una sala idonea allo svolgimento delle attività didattiche di cui al punto precedente. In accordo con la programmazione dei corsi della struttura privata, regolamentati anch'essi nel Regolamento per l'uso dell'area, allegato al Piano Attuativo.

3.5 apertura e fruizione gratuita al pubblico del comparto a fruizione naturalistica durante le "giornate di primavera" e le "giornate d'autunno" del FAI.

3.6 indizione di un concorso fotografico annuale a tema da concordare col Parco da svolgersi nel comparto a fruizione naturalistica e libero accesso all'area ai concorrenti iscritti.

4 Il Parco assume a proprio totale carico specifica assicurazione di responsabilità civile per gli utenti e gli accompagnatori di cui al comma 3 punto 3.3.

ART 6 OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVEZIONZIONALE

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

- a. Eventuali accessi 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 su strada pubblica o di uso pubblico.
- b. Passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni interne al comparto privato.
- c. Illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica gli stessi.
- d. Allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2 Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione dei medesimi.

ART 7 PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVEZIONATE

1 Con la stipula della seguente convenzione i proponenti, il Comune e il Parco, danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui all'art 5 integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico delle opere.

2 Le opere di urbanizzazione sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.

3 Il progetto di cui al comma 2 è corredato da un capitolato prestazionale e descrittivo che individui compiutamente le opere da realizzare.

4 In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli art 38 e 42 della L.R. 12/2005.

5 Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili sono estranee alla presente convenzione.

ART 8 ESECUZIONE DELLE OPERE CONVEZIONATE

1 Le opere convenzionate sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti di cui agli art 80 e 83 del D.Lgs n 50/2016 e al relativo provvedimento di attuazione,

2 Fatto salvo quanto previsto al comma 3 lett b, l'esecuzione dei lavori è disciplinata da un capitolato speciale d'appalto e da un contratto di diritto privato regolamentati da i principi civilistici e per i quali l'applicazione del regolamento generale di attuazione del Codice dei Contratti e del Capitolato generale d'appalto è una mera facoltà dei proponenti.

3 I lavori appaltati ai sensi del comma 2:

- a) sono eseguiti sotto la direzione lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune prima dell'inizio lavori di cui al comma 1 e il cui onere è a carico dei proponenti;
- b) sono sottoposti a collaudo.

ART 9 DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1 Ai sensi della scheda d'ambito del Vigente strumento urbanistico genere, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo sono quantificate in misura del 100 % della superficie lorda di pavimento, pertanto:

Step 1: Bar	slp 300 mq
Terrazza in parte coperta	slp 300 mq
Step 2: Sala conferenze e corsi	slp 300 mq
Step 3: Ampliamento abitazione esistente	slp 100 mq
Step 4: Attrezzature per piscina	slp 150 mq
Step 5: Attrezzature per fruizione ricreativa	slp 312 mq
Totale slp	<u>1462 mq</u>

Totale aree per attrezzature e servizi pubblici da reperire **1462 mq**

Gli edifici saranno realizzati progressivamente per step, come dichiarato

2 All'interno del Piano Attuativo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici per una superficie netta di (parcheggio privato ad uso pubblico) 4170 mq, superiori al fabbisogno di 1462 mq. L'eccedenza soddisfa eventuali necessità in conseguenza di variazioni o ampliamenti consentiti.

ART 10 OBBLIGHI PARTICOLARI

- 1 I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune e al Parco, a semplice richiesta di questi, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

ART 11 IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVEZIONALI

1 L'importo preventivo delle opere di cui all'art 5, assunte dai Proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro: 24.197,00 (ventiquattromilacentonovantasette), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'art 7 comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui al DLGS 81/2008), IVA, spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avendo contenuto economico patrimoniale.

NB I PROPONENTI AVENDO GIA CORRISPOSTO AL COMUNE IN FORZA DELLA CONVENZIONE DI CUI AL PUNTO a) DELLE PREMESSE LA SOMMA PARI A EURO 100.000, AVRANNO DIRITTO ALLA

RESTITUZIONE DELLA SOMMA ECCEDENTE L'IMPORTO PER CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (VEDI CAUSALE DEL BONIFICO) DOVUTO AL COMUNE A SEGUITO DELLA STIPULA DELLA PRESENTE CONVENZIONE E DEGLI INTERVENTI EDILIZI DEL COMPARTO.

Per le opere concordate col Parco l'importo preventivato per l'esecuzione delle opere di cui art 5, comma Ammonta a €, come risulta dal quadro economico integrante l'allegato progetto di piano attuativo,

2 A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % di quello previsto al comma 1, mediante permanenza di deposito della somma già incassata dal comune (100.000,00 €) per il valore di € 24.197,00.

3 Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia le garanzie possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, Il Comune o il Parco ne abbiano accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'art 15 comma 4 oppure comma 6.

4 Richiamati i contenuti del comma 1, 2° capoverso del presente articolo il Comune si impegna alla restituzione delle somme versate come sopra (100.000,00 €), dedotte le somme per la garanzia delle opere di urbanizzazione (€ 24.197,00) e le somme per il Contributo di Costruzione. La differenza tra i 100.000,00 € e i (€ 24.197,00 a cui si sommano le somme per il Contributo di Costruzione), resta da restituire con le modalità che seguono:

Rateizzati tra 07/2021 e 07/2023

La somma di € 24.197,00 sarà restituita ad approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 15 della presente convenzione.

ART 12 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1 Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione gli attuatori possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire ovvero le SCIA o CILA, per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme attuative di quest'ultimo.

2 L'efficacia dei permessi di costruire ovvero le SCIA o CILA, in qualunque forma, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art 19 del DPR n 380/2001 e artt. 43, 44 e 48 L.R. 12/2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio delle autorizzazioni. Anche in presenza di determinazione negligenzemente tardiva del Comune in ordine alla domanda di permesso di costruire o altro titolo, il contributo di costruzione dovuto è quello in vigore al momento del rilascio del provvedimento. 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. DETTO CONTRIBUTO SARA' DETRATTO DALLA SOMMA GIA VERSATA DAI PROPONENTI AL COMUNE DI CUI ALL'ART 11 comma 4.

3 Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'art. 3, comma 5, gli oneri di urbanizzazione 1° e 2° determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'art. 44

L.R. 12/2005 e comunque in vigore al momento del rilascio del provvedimento autorizzativo o alla data di presentazione della SCIA, non sono dovuti in quanto già assolti. Deposito di cui all'art 11 della presente convenzione.

4 Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo la quantificazione o l'esenzione del pagamento degli oneri di urbanizzazione 1° e 2° e costo di costruzione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

5 Il contributo di costruzione verrà determinato secondo le tariffe comunali in vigore al momento della presentazione dei permessi edilizi da parte dei Proponenti. Il conteggio del contributo di costruzione sarà aggiornato al momento del rilascio dei permessi a costruire se cambiassero le superfici utilizzate per la quantificazione degli stessi riferiti ai vari step di costruzione, utilizzando l'importo del costo di costruzione individuato alla data della presentazione dei permessi edilizi.

ART 13 VARIANTI

1 Ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005, è consentito apportare, in fase di esecuzione, senza 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 e a vincolo di destinazione pubblica.

2 Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a. L'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b. L'edificazione in aderenza su eventuali lotti funzionali interni al comparto privato, anche ai sensi dell'art 9 del DM 02.04.1968 n. 1444;
- c. Lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde e spazi di manovra;

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, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'art. 13, 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'art 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART 14 EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1 Qualora su parte dell'area del piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede del rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della SCIA 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, fatto salvo quanto indicato al comma 2 dell'art 9.

2 E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art 46, comma 1, lett. a della L.R. 12/2005. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso.

3 Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza oltre a quelle indicate al comma 2 art 9, con conguaglio a favore dei proponenti, 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 funzione 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. Le superfici in eccedenza saranno però computate a sgravio su quelle nuove da reperire (art 9 Comma 2 : All'interno del Piano Attuativo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici per una superficie netta di 4200 mq circa, superiori al fabbisogno di 1462 mq. L'eccedenza soddisfa eventuali necessità in conseguenza di variazioni o ampliamenti consentiti.).

4 Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiunte, 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 15 COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1 Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune e al Parco una dichiarazione di avvenuta ultimazione: le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i 30 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 tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua ultimazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato del collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3 Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di

tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento rimane obbligatorio anche nel caso di applicazione dell'approvazione tacita del collaudo.

4 Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionante, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con la 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 l'approvazione tacita di cui al comma 2.

5 Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentano esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma al comma 2 restano sospesi.

ART 16 CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI AREE AL COMUNE

1 Le aree per le urbanizzazioni primarie e servizi pubblici di cui all'art 5 sono concesse in uso al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

2 Le aree di cui al presente articolo sono individuate nel frazionamento catastale E sono meglio individuate nella planimetria allegata e concesse in uso al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore rosso, per mq 4197;

3 Il tratto di strada, strada ai Campagnoli, confinante con la proprietà, dal punto di accesso al parco e fino alla sua estensione, per un tratto di circa m 500, sarà mantenuto a carico dei proponenti.

4 I proponenti si impegnano, e a tal fine si assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da concedere in uso 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 modo si assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti pubblici se necessari.

ART 17 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1 La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico dei proponenti.

2 Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'art 15, comma 4, l'onere delle manutenzioni e della conservazione della parte collaudata è trasferita al Comune medesimo.

3 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 in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti 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 dai proponenti; ferma restando ogni

altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all' art. 11.

ART 18 CONTROVERSIE

1 La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione competente per territorio.

2 La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'art 8, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART 19 PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1 Il progetto del piano attuativo è composto da

- 1 Riepilogo indici urbanistici; Edifici di nuova costruzione nel sub comparto a fruizione ricreativa; Opere convenzionate
- 2 Rilievo area di intervento; Aree di proprietà ed estratto mappa catastale
- 3 Estratti del PTCP della Provincia di Bergamo; estratto del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po
- 4 Estratti del PGT del Comune di Cologno al Serio
- 5 Estratti cartografici del Parco del Serio: Piano di settore; Area del sub-comparto destinato a fruizione ricreativa
- 6 Proposta progettuale: Vincoli sovraordinati e zoning funzionale; Schema planimetrico; Ricostruzione di vista aerea; Edifici: superfici e funzioni; Verifica dei vincoli e degli indici urbanistici
- 7 Proposta progettuale: Sezioni ambientali; Sovrapposizioni al profilo naturale del terreno
- 8 Opere di Urbanizzazione: Individuazione planimetrica e computo delle superfici; Indicazioni progettuali
- 9 Riferimenti progettuali non prescrittivi

Allegati:

- a) Relazione tecnica e quadro economico
- b) Computo estimativo
- c) Schema di convenzione urbanistica
- d) Regolamento per l'uso dell'area

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

ART 20 SPESE

- 1 Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti GLI ATTI PUBBLICI REDATTI DAL SEGRETARIO COMUNALE e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART 21 TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI

- 4 I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
- 5 Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge vigenti in materia, si da atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del PGT; Trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'art 51 L 21.11.2000 n. 342 (non è da intendere rilevante a fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo dei 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, sottoscritto il

I Proponenti

Il Comune

Il Parco del Fiume Serio