

Comune di CISANO BERGAMASCO
Provincia di Bergamo

ALLEGATO B
SCHEMA DI CONVENZIONE

Committente: ASSCO S.R.L.



***PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
DENOMINATO “EX FORNACE MAGNETTI”***

Aprile 2020
Agg.to 11 Maggio 2020

Studio di Architettura e Urbanistica Previtali & Vitali
Via Sant'Antonino, 11 - 24124 Bergamo - Tel 035-221045 – e-mail:tecnico@studioprevitalivitali.it

N. Rep.

N. Racc.

* * *

CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.), IN LOCALITA' BONDI', DENOMINATO "EX FORNACE MAGNETTI" IN CONFORMITA' AL VIGENTE P.G.T.

* * *

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di in
..... nel mio studio in n. avanti a me Dott.
....., Notaio in ed iscritto presso il Collegio Notarile di
Bergamo, senza l'assistenza dei testimoni avendovi i comparenti rinunciato di
comune accordo e col mio consenso, sono convenuti i signori:

- **MAGNETTI ING. UMBERTO**, nato a Bergamo il 16.02.1976, domiciliato per la carica in Carvico (BG) Via Don A. Pedrinelli n. 118, imprenditore, il quale interviene al presente atto in rappresentanza quale Amministratore e legale rappresentante, munito di tutti i poteri per la ordinaria e straordinaria amministrazione, della società:

"**ASSCO S.R.L.**", con sede in Carvico (BG) Via Don A. Pedrinelli n. 118, capitale sociale Euro 1.000.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo con il numero di codice fiscale 04185020163,

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**proponente**», da una parte;

- **PANTO' DOTT. NUNZIO**, nato a Venetico (ME) il 05.04.1966, domiciliato per la carica presso la sede comunale, interveniente al presente atto in qualità

di responsabile del Settore Tecnico Privato del:

"COMUNE DI CISANO BERGAMASCO", codice fiscale 82001390168,
che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi
dell'[articolo 4, comma 2, del d.lgs. 30.03.2001, n. 165](#) e dell'[articolo 107,
commi 2 e 3, lettera c\), del d.lgs. 18.08.2000, n. 267](#), giusta Decreto
Sindacale n. 44/2019 in data 30.12.2019 ed autorizzato a quanto *infra* giusta
delibere della Giunta Comunale n. in data 00.00.2020 (adozione) e n.
in data 00.00.2020 (approvazione) che in copia conforme si allegano al
presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B",

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**Comune**»,
dall'altra parte.

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge ed della cui identità personale,
qualifica e poteri io Notaio sono personalmente certo

PREMESSO

a) che la società **"ASSCO S.R.L."** è proprietaria in Comune di Cisano
Bergamo dei seguenti immobili:

a. aree urbane censite a Catasto Fabbricati al foglio 14 con i mappali:

- **1981 - 1940** - area urbana di mq. – rendita

alla stessa pervenute giusta atto a rogito del Notaio dr. in
data rep.n., registrato a Bergamo il al
n. serie ed ivi trascritto il al n.
.....;

b. appezzamento di terreno censito a Catasto Terreni al foglio 14 con il
mappale:

- **1238** - di are - RDE – RAE

alla stessa pervenute giusta atto a rogito del Notaio dr. in data rep.n., registrato a Bergamo il al n. serie ed ivi trascritto il al n.;

c. appezzamento di terreno censito a Catasto Terreni al foglio 14 con il mappale:

- **5376** - di are - RDE – RAE

alla stessa pervenute giusta atto a rogito del Notaio dr. in data rep.n., registrato a Bergamo il al n. serie ed ivi trascritto il al n.,

per un totale di mq. (..... virgola)
catastali;

- b) che il sopraindicato intervenuto proprietario «proponente» dichiara di avere la piena disponibilità giuridica degli immobili interessati e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- c) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie reale inserita nella perimetrazione di P.I.I. pari a **mq. 114.247,43**;
- d) che i predetti immobili, nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) sono classificati -secondo le N.T.A. del Piano delle Regole- quali “AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE URBANISTICA PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA E TERZIARIO-DIREZIONALE COMPATIBILE (MAGNETTI) – art. 43 NTA del PdR”;
- e) che il vigente P.G.T. ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale

in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato (Piano Integrato di Intervento – P.I.I.);

- f) che sull'area oggetto di P.I.I. grava (parzialmente) il vincolo paesaggistico a' sensi del [D.lgs n. 42 del 22.01.2004 \[art. 142, comma 1, lett. c\)](#): fascia di rispetto di mt. 150,00 dal torrente Solmaschio];
- g) che la società "ASSCO S.R.L." ha presentato domanda di approvazione del P.I.I. denominato "*ex Fornace Magnetti*" in località Bondi iscritta al protocollo comunale col n. 664 del 16.01.2019 e nel registro Pratiche Edilizie col n. 6/2019, successivamente integrata in fase istruttoria, corredata dai seguenti elaborati di progetto:
- 1) tavola 1 – estratti di P.G.T. vigente, P.G.T. variante n. 1 approvata, mappa catastale, ortofoto/vista aerea, C.T.R. e collegamento della variante di Cisano B.sco e la S.P. -ex S.S.- 342;
 - 2) tavola 2 – planimetria di rilievo (stato di fatto);
 - 3) tavola 3 – sezioni (stato di fatto);
 - 4) tavola 4 – planimetria generale, stralcio nuova rotatoria, individuazione aree da cedere per la realizzazione del nuovo collegamento della variante di Cisano B.sco e la S.P. ex S.S. 342 (progetto);
 - 5) tavola 5 – sezioni indicative A-A, B-B, C-C e D-D; schema indicativo con individuazione sezioni (progetto);
 - 6) tavola 6A – individuazione aree da cedere al comune (progetto);
 - 7) tavola 6B – individuazione aree da asservire all'uso pubblico (progetto);
 - 8) tavola 7 – opere di urbanizzazione: illuminazione, impianti

- tecnologici (progetto);
- 9) tavola 8 – opere di urbanizzazione: sezioni e particolari strade, marciapiedi e percorso ciclopedonale – palo illuminazione – impianti tecnologici (progetto);
- 10) tavola 9 – opere di urbanizzazione: fognatura acque bianche e acque nere (progetto);
- 11) tavola 10 – opere di urbanizzazione: rete fognaria, particolari costruttivi (progetto);
- 12) tavola 11 – opere di urbanizzazione: segnaletica stradale (progetto);
- 13) allegato A – relazione illustrativa;
- 14) allegato B - schema di convenzione urbanistica;
- 15) allegato C – stima delle opere di urbanizzazione ed opere a rete (progetto);
- 16) allegato D – documentazione fotografica (stato di fatto);
- 17) allegato E – fotoinserimento (progetto);
- 18) allegato F – perizia di stima area da cedere per costruzione caserma dei Carabinieri;
- h) che in data 10.01.2020 n. 262 di prot. (n. 1/2020 di rep.) è stato sottoscritto tra le parti il nuovo “*protocollo di intesa*” (approvato con deliberazione di C.C. 19.12.2019 n. 44) quale «*manifestazione di volontà politica in relazione alle mutate proprie aspettative nel perseguimento dell’interesse pubblico in relazione all’attuazione del P.I.I. (Programma Integrato di Intervento) e nell’individuazione delle opere costituenti lo “standard qualitativo” -siccome disciplinato/disposto dal vigente P.G.T.- relativamente alla riqualificazione urbanistica del compendio immobiliare*

disMESSO “ex fornace Magnetti”, in località Bondi»;

- i) che il presentato P.I.I. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo dei relativi oneri, nonché la realizzazione di opere quali “standard qualitativo”;
- j) che la Giunta Comunale, con la deliberazione n. ... in data 00.00.2020, ha adottato il piano attuativo *de quo*, regolarmente pubblicato e depositato nelle forme di legge;
- k) che la Giunta Comunale, con la deliberazione n. ... in data 00.00.2020, ha approvato il medesimo piano attuativo;
- l) che il «Comune», con nota prot. n. ... in data 00.00.2020, ha inviato al «proponente» copia della deliberazione giuntale di approvazione del Piano Attuativo di che trattasi con il contestuale invito a provvedere alla stipula notarile della relativa convenzione urbanistica;

VISTI

- o) l'[articolo 28 della legge 17.08.1942 n. 1150](#) e gli [articoli 12, 14, 46, 87, 88, 91, 92, 93 della legge regionale 11.03.2005 n. 12](#),

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**ART. 1 – CONVENZIONE PER L’ATTUAZIONE DEL
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) DENOMINATO
“EX FORNACE MAGNETTI” IN CONFORMITA’ AL VIGENTE P.G.T.**

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2. Il «proponente» si impegna irrevocabilmente ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti

deliberativi o certificativi da parte del «Comune» ai sensi della presente convenzione.

3. Il «proponente» si impegna a sottoscrivere la presente convenzione, dinanzi al notaio, **entro 40 (quaranta) giorni naturali e consecutivi** dalla data di esecutività della deliberazione giuntale di approvazione del P.I.I. di che trattasi.

4. In caso di inottemperanza del termine di cui al precedente punto 3. il «Comune» procederà a revocare le deliberazioni giuntali di adozione/approvazione del Piano Attuativo in questione, senza che il «proponente» possa accampare alcuna pretesa di sorta.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2. Il «proponente» è obbligato in solido, per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo punto 3.

Si deve intendere, pertanto, che in caso di alienazione -parziale o totale- delle aree e/o fabbricati oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal «proponente» col presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del «Comune» e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo punto 3.

A tal proposito, il «proponente» si obbliga ad inserire nei relativi contratti (di qualunque natura e forma giuridica) l'obbligo -per gli acquirenti ovvero aventi diritto- di ottemperare alle norme e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione obbligandosi, altresì, a tenere indenne il «Comune» da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia od altro che possa ad esso derivare da terzi in

dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal «proponente» 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 contemplati dalla presente convenzione **decorrono dalla data di sottoscrizione della medesima** dinanzi a notaio, fatte salve le eventuali espresse eccezioni diversamente disciplinate.

2. Per quanto statuito dagli [articoli 46, comma 2, e 93, comma 1, della L.R. n. 12/2005](#), la presente convenzione ha validità pari a **10 (dieci) anni** fatte salve, comunque, le diverse tempistiche specificate nel presente atto.

ART. 4 – DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1. L'approvato P.I.I. è contraddistinto dai seguenti parametri edilizio-urbanistici:

Superficie territoriale (St) di P.I.I. mq 112.770,19

(al netto della superficie messa a disposizione per il nuovo collegamento della Variante di Cisano Bergamasco e la S.P. -ex S.S.- n. 342)

Superficie fondiaria (Sf)	mq	68.267,67
Superficie utilizzabile massima – Superficie coperta (Sc)	mq	45.000,00
Superficie lorda di pavimento (Slp)	mq	50.000,00
Distacco minimo dai confini (Dc)	mt	5,00
Distacco minimo tra edifici (De)	mt	10,00
Distacco minimo dalle strade (Ds)	mt	7,50

(vedi perimetro massimo inviluppo dei fabbricati)

Altezza massima degli edifici (H)	mt	13,50
Altezza ai fini del calcolo del volume teorico	mt	3,50
Numero piani	n.	1 – 4
Superficie permeabile (Sp) 15% di St	mq	16.915,53
Volume teorico (V) del fabbricato per h convenzionale m 3,50	mc	175.000,00

2. Per quanto disposto dall'art. 43 delle NTA del Piano delle Regole del vigente P.G.T., all'interno della superficie utilizzabile massima (Sc) pari a **45.000,00 mq**, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- superficie coperta industriale/artigianale **mq 40.500,00 +**
- superficie coperta direzionale/commerciale (media struttura di vendita, in conformità -comunque- alle previsioni della redigenda “*componente commerciale*” del P.G.T.) **mq 4.500,00**

TOTALE superficie coperta complessiva (Sc) **mq 45.000,00**

- superficie lorda di pavimento industriale/artigianale **mq 45.500,00 +**
- superficie lorda di pavimento direzionale/commerciale (media struttura di vendita, in conformità -comunque- alle previsioni della redigenda “*componente commerciale*” del P.G.T.) **mq 4.500,00**

TOTALE superficie lorda di pavimento (Slp) **mq 50.000,00**

3. La superficie di vendita (commerciale) è quantificata in un massimo di **mq 4.000,00** di Slp (se ed in quanto conforme alla redigenda “*componente commerciale*” del vigente P.G.T.).

**ART. 5 – QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI
COSTRUZIONE (A SCOMPUTO DEGLI OO.UU. 1^ E 2^)**

1. L'approvato P.I.I., siccome anticipato più sopra, prevede la possibilità edificatoria di una **Superficie Lorda di Pavimento (Slp) pari a mq 45.500,00** avente destinazione industriale/artigianale e di **altra Slp pari a mq 4.500,00** avente destinazione direzionale/commerciale (media struttura di vendita) per un totale di **50.000,00 mq.**

Circa la quantificazione dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (a scomputo) si assumono come riferimento le tariffe comunali attualmente vigenti e con riferimento, al momento, alla sola destinazione industriale/artigianale nella totalità (potenziale) edificatoria del P.I.I. e cioè:

NUOVA COSTRUZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

• OO.UU. 1^: (slp)	mq 50.000,00 x €/mq 28,30 =	1.415.000,00 €
• OO.UU. 2^: (slp)	mq 50.000,00 x €/mq 26,87 =	1.343.500,00 €
	TOTALE	<u>2.758.500,00 €</u>

2. Resta inteso che sono comunque dovuti, a' termini di legge, quale (quota-parte del) contributo di costruzione:

- l'ammontare dello “*smaltimento rifiuti solidi e liquidi*” per le destinazioni industriali/artigianali;
- il “*costo di costruzione*” per le destinazioni direzionali/commerciali e per le eventuali destinazioni residenziali a servizio delle attività produttive;
- gli “*oneri di urbanizzazione 1^ e 2^*” per le eventuali destinazioni residenziali a servizio delle attività produttive (fatta salva la possibilità dell'eventuale scomputo a' termini di legge).

Altresì, qualora in fase esecutiva (rilascio/presentazione titolo edilizio abilitativo)

siano realizzate Slp aventi destinazione direzionale/commerciale -nei limiti di quanto disposto dalla presente convenzione- si procederà a rideterminare l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (a scomputo) di cui al precedente punto 1. e sarà versato al «Comune» l'eventuale conguaglio ove l'importo delle opere di urbanizzazione 1[^] e 2[^] da realizzare risultasse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti.

E' fatta salva, comunque, la previsione di cui all'[art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005](#) che recita: *“7-bis. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. **Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.** (omissis).”*

3. Qualora la realizzazione a cura del «proponente» delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria comporti oneri superiori al *quantum* dovuto *ex lege* siccome indicato ai precedenti punti, il «proponente» stesso non chiede - già sin d'ora- al «Comune» indennizzi e/o compensi -a qualsiasi titolo- per il supero dell'ammontare degli oneri medesimi.

Nel caso in cui, invece, la realizzazione delle opere di urbanizzazione in questione comporti oneri finanziari inferiori all'importo previsto/dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a tariffe vigenti per quanto disposto dall'[art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005](#), il «proponente» si impegna -già sin d'ora- a corrispondere la differenza al «Comune» all'atto del

rilascio/presentazione del titolo edilizio abilitativo.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il «proponente» assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (a scomputo dei dovuti oo.uu. 1[^]), così come evidenziate negli elaborati di progetto del piano attuativo, e di seguito descritte:

1. strade;
2. marciapiedi;
3. parcheggi e spazi di manovra (escluso verde di pertinenza);
4. verde pubblico attrezzato;
5. opere di fognatura;
6. rete illuminazione pubblica;
7. rete idrica per l'acqua potabile;
8. rete di distribuzione del gas metano;
9. rete telefonica fissa;
10. rete di distribuzione dell'energia elettrica.

2. Le suddette opere di urbanizzazione primaria sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore, il cui importo complessivo (mediamente scontato) di spesa presunta ammonta a **€ 2.012.900,00** (duemilionidodicimilanovecento/00) (cfr. allegato C).

3. Le opere tutte di urbanizzazione primaria devono essere ultimate e collaudate **entro il termine di 5 (cinque) anni** e, comunque, prima della presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) ex [art. 24 DPR n. 380/2001](#) relativa alla singola nuova unità immobiliare da costruire. Ciò detto anche per quanto disposto dall'[art. 93, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005](#) e cioè:

*“...In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche a esse afferenti, che **devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli immobili privati.**”*

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e/o di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al successivo punto 5.

4. In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione primaria devono essere effettivamente iniziate prima del rilascio/presentazione di idoneo titolo edilizio abilitativo (permesso di costruire ovvero SCIA) relativo agli interventi edificatori e/o di trasformazione urbanistica previsti dal piano attuativo.

Sicché, nessun titolo edilizio abilitativo edificatorio (permesso di costruire ovvero SCIA) può essere rilasciato/avere efficacia se non sia effettivamente iniziata l'esecuzione delle descritte opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'intervento richiesto.

5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento dell'area oggetto di P.I.I. ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici **prima della utilizzazione di questi.**

Nessun edificio può essere occupato o ritenuto/dichiarato agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici necessari e garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria.

6. Lo scomputo del costo delle opere di urbanizzazione primaria è, comunque, subordinato alla preventiva ed effettiva realizzazione/utilizzazione del

nuovo accesso di raccordo -della viabilità interna di progetto- sul territorio del Comune di Pontida, in conformità al disposto di cui all'art. 8, comma 2, della N.T.A. del D.d.P. del vigente P.G.T..

7. In caso di inosservanza del termine di cui al punto 3. il «Comune» avrà facoltà di procedere all'escussione della fidejussione bancaria/polizza assicurativa di cui all'articolo 12 per l'importo necessario al fine di poter progettare/realizzare/collaudare d'ufficio i lavori di che trattasi.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il «proponente» assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (a scomputo dei dovuti oo.uu. 2[^]), così come evidenziate negli elaborati di progetto del piano attuativo, e di seguito descritte:

- a) **contribuzione alle spese tecniche di progettazione preliminare** della nuova caserma dei Carabinieri e di **collaudo tecnico-amministrativo** dell'opera stessa -le cui prestazioni sono riservate in capo all'A.C. ed ai fini della positiva presa in carico da parte della medesima- per una somma *una tantum* di **€ 80.000,00** (ottantamila/00, IVA e oneri di legge compresi), di cui € 30.000,00 (trentamila/00) -ad oggi- sono già stati incassati da parte del «Comune» e la restante somma di **€ 50.000,00** (cinquantamila/00) dovrà essere versata al «Comune» **entro il termine di sottoscrizione notarile della presente convenzione.**

La suddetta somma di € 80.000,00 (ottantamila/00) è da intendersi a scomputo anticipato degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti *ex lege* per l'edificazione di quanto sopra esplicitato.

Resta inteso che a seguito dell'avvenuta redazione/approvazione del progetto preliminare di cui sopra il «proponente» non potrà accampare alcuna pretesa -nei confronti del «Comune»- in termini di ripetizione (anche parziale) della suddetta complessiva somma versata *una tantum*, con l'unica condizione che il P.I.I. stesso non sia respinto dall'Amministrazione Comunale, se conforme al vigente P.G.T. ed eventuali altre norme edilizio-urbanistiche correlate nonché prescrizioni impartite da altri Enti nell'espressione del parere di competenza a' termini di legge (Soprintendenza, Regione, Provincia, ecc.);

- b) **predisposizione del progetto definitivo-esecutivo** della caserma dei Carabinieri, secondo il progetto preliminare approvato dal «Comune» ed attenendosi anche alle relative caratteristiche dimensionali e prestazionali fornite dall'Amministrazione Comunale medesima.

Saranno a carico del «proponente», altresì, tutte le prestazioni professionali necessarie per consegnare l'opera finita quali: progettazione generale e specialistica, direzione lavori, coordinatore per la sicurezza, contabilità, tecnico-acustica, prove e collaudi (**stima € 124.000,00** – centoventiquattromila/00).

Il progetto definitivo-esecutivo (con dettagliato ed analitico computo metrico estimativo di spesa) sarà presentato al protocollo comunale, per l'approvazione “*politico-amministrativa*” da parte della Giunta Comunale in termini quali-quantitativi del fabbricato da costruire, **entro 2 (due) mesi** dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

In caso di inosservanza del termine *ut supra* il «Comune» avrà facoltà di procedere all'escussione della fidejussione bancaria/polizza assicurativa di

cui all'articolo 12 per l'importo necessario al fine di poter progettare ed appaltare d'ufficio la caserma *de qua*;

c) **cessione in proprietà dell'area su cui sarà costruita la (nuova) caserma dei Carabinieri**, pari a mq. 2.771,65 per un valore di mercato di **253.108,00 €** (duecentocinquantatremilacentotto/00 - cfr. perizia di stima di cui all'allegato F).

d) **realizzazione della (nuova) caserma** dei Carabinieri -chiavi in mano- secondo le indicazioni progettuali fornite dal Comando regionale dei Carabinieri [stima (mediamente scontata) **1.468.552,74 €** (unmilionequattrocentosessantottomilacinquecentocinquantadue/74), cfr. progetto preliminare approvato con deliberazione di G.C. 16.12.2019 n. 188, onnicomprensiva delle spese progettuali per consegnare l'opera finita (quali: progettazione generale e specialistica, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, contabilità, tecnico acustica, prove e collaudi – costo stimato pari a € 124.000,00 - centoventiquattromila/00)] o – in eventuale alternativa su indicazioni dell'Amministrazione Comunale– altre opere di valore sino alla concorrenza massima dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti;

e) **ultimazione della (nuova) caserma** dei Carabinieri, chiavi in mano, **entro 2 (due) anni** dalla sottoscrizione della presente convenzione, intendendosi per “*ultimazione*” la presentazione all'ufficio protocollo comunale della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) ex [art. 24 DPR n. 380/2001](#).

Il mancato rispetto del suddetto termine comporterà:

1) **la non adozione/approvazione consiliare (ovvero la revoca, se nel frattempo già intervenuta) dell'apposita variante al vigente P.G.T.**

(segnatamente alle N.T.A. del Piano delle Regole -da avviarsi- in relazione ai contenuti di cui all'art. 43, comma 2-bis) in correlazione con l'adottanda "*componente commerciale*" del medesimo P.G.T.;

- 2) la facoltà del «Comune» di procedere all'escussione della fidejussione bancaria/polizza assicurativa di cui all'articolo 12 per l'importo necessario al fine di poter realizzare d'ufficio i lavori edilizi avviati -o meno- e non ancora ultimati.

2. Le suddette opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

3. Resta inteso che il «proponente» rinuncia -già sin d'ora- ad accampare pretese di sorta -nei confronti del «Comune»- anche in termini di ripetizione (totale o parziale) dell'importo dovuto (e scomputato) a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria laddove il «proponente» medesimo -di iniziativa propria- non dovesse edificare ovvero edificare parzialmente i lotti di proprietà per quanto assentito con l'approvazione del P.I.I..

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. A titolo di "*standard qualitativo*", a pieno soddisfacimento degli obblighi di cui all'art. 43, comma 8, della NTA del Piano delle Regole del vigente P.G.T., il «proponente» si obbliga -altresi- nell'ambito di attuazione del P.I.I.:

- a) a realizzare -chiavi in mano- una **rotatoria** sulla S.P. (ex S.S.) n. 342 (all'altezza dell'incrocio tra Via Bergamo e Via Bondi) per un costo presunto di **€ 500.000,00** (cinquecentomila/00), comprese le prestazioni progettuali correlate (cfr. computo metrico estimativo – allegato C);

b) a realizzare -chiavi in mano- una **pista ciclo-pedonale** alberata della larghezza media di circa mt. 10,00 (per la quale dovranno essere osservate le indicazioni progettuali -dimensionali e prestazionali- fornite dall'A.C.) di collegamento della frazione Bondi con il Comune limitrofo di Pontida per un costo presunto di **€ 300.000,00** (trecentomila/00), comprese le prestazioni progettuali correlate (cfr. computo metrico estimativo – allegato C), per un totale complessivo presunto di spesa pari a **€ 800.000,00** (ottocentomila/00).

2. Le suddette opere devono essere ultimate e collaudate **entro il termine di 5 (cinque) anni** e, comunque, prima della presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) ex [art. 24 DPR n. 380/2001](#) relativa alla singola nuova unità immobiliare da costruire.

3. In caso di inosservanza del termine di cui sopra il «Comune» avrà facoltà di procedere all'escussione della fidejussione bancaria/polizza assicurativa di cui all'articolo 12 per l'importo necessario al fine di poter progettare/realizzare/collaudare d'ufficio i lavori di che trattasi.

ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione il «proponente» ed il «Comune» danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed a titolo di “standard qualitativo”, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere (redatto utilizzando le voci ed i prezzi unitari dedotti dall'ultimo Listino Opere Edili di Bergamo edito dalla C.C.I.A.A. – numero unico “anno 2019”), nonché al quadro generale di spesa comprensivo di spese tecniche ed I.V.A., con l'applicazione finale dello **sconto nella misura media del 20%**

(venti per cento).

2. In ogni caso, **prima dell'inizio dei lavori**, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate (opere di urbanizzazione primaria, secondaria e "standard qualitativo") è presentata al «Comune» per l'ottenimento dei relativi e preventivi titoli edilizi abilitativi, a' termine di legge, compiegando i necessari, dettagliati ed analitici computi metrici estimativi (unitamente al "quadro economico" redatto con le modalità di cui all'art. 42 del "Regolamento di esecuzione ed attuazione del d.lgs. 12.04.2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»" -[d.P.R. 05.10.2010 n. 207](#)- dal quale sia desumibile sia il costo complessivo delle suddette opere sia l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione) onde avere cognizione se la somma garantita della già stipulata fidejussione bancaria/polizza assicurativa -di cui all'articolo 12- e resa in atti comunali debba, o meno, essere integrata in ordine all'eventuale maggiore costo delle medesime.

La mancanza di tali documenti ed il mancato preliminare adeguamento (eventuale) dell'importo garantito sono motivi ostativi al rilascio del richiesto permesso di costruire ovvero all'efficacia della presentata S.C.I.A. per la realizzazione delle opere di che trattasi.

3. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse correlate/assimilabili, sono tutte a carico del «proponente».

4. Comunque, la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria (a scomputo dei relativi oneri dovuti) nonché delle altre opere in cessione gratuita al «Comune» (standard qualitativo) è redatta

secondo i disposti del [D.Lgs. n. 50/2016](#).

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA E SECONDARIA

1. L'esecutore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere comunicato al Comune in sede di richiesta/presentazione dell'idoneo titolo edilizio abilitativo -a' termini di legge- alla loro esecuzione.

2. Per l'individuazione dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (giusta il disposto di cui al [punto 2. delle «Linee Guida n. 4, di attuazione del Decreto Legislativo 18.04.2016, n. 50, recanti "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici"»](#) approvate dall'A.N.AC. con delibera 26.10.2016 n. 1097 ed aggiornate -da ultimo- con [delibera 10.07.2019 n. 636](#)) il «proponente» si avvale del disposto di cui all'[art. 36, comma 4, del D.Lgs. 19.04.2016 n. 50](#) (nuovo codice dei contratti pubblici) il quale così recita: "*4. Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 35, comma 9, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*", laddove l'[art. 16, comma 2-bis, del DPR n. 380/2001](#) così dispone: "*2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12.04.2006, n. 163*

(ndr: ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016), **funzionali** all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12.04.2006, n. 163.", laddove -ancora- l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare (siccome desumibile dai precedenti articoli 6 e 7) non supera la soglia di rilevanza comunitaria ex art. 35, comma 1, del medesimo codice pari ad € 5.350.000,00 (importo aggiornato a valere dall'01.01.2020).

Comunque, si rimarca quanto disposto dal punto 2.2 delle suddette "Linee Guida n. 4" -siccome aggiornato al fine di consentire l'archiviazione della "procedura di infrazione n. 2018/2273 avviata dalla Commissione europea nei confronti dell'Italia riguardante, tra l'altro, la violazione dell'articolo 5, paragrafo 8, secondo comma, della direttiva 2014/24/UE in relazione alle opere di urbanizzazione a scomputo..."- e cioè:

"2.2 Per le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, nel calcolo del valore stimato devono essere cumulativamente considerati tutti i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria anche se appartenenti a diversi lotti, connessi ai lavori oggetto di permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato (articolo 28-bis d.P.R. 06.06.2001 n. 380) o convenzione di lottizzazione (articolo 28 l. 17.08.1942 n. 1150) o altri strumenti urbanistici attuativi.

Quanto disposto dall'articolo 16, comma 2-bis, d.P.R. 06.06.2001 n. 380 e 36, comma 4, Codice dei contratti pubblici si applica unicamente quando il valore di tutte le opere di urbanizzazione, calcolato ai sensi dell'articolo 35, comma 9, Codice dei contratti pubblici, non raggiunge le soglie di rilevanza

comunitaria.

Per l'effetto: se il valore complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo –qualunque esse siano– non raggiunge la soglia comunitaria, calcolata ai sensi dell'articolo 35, comma 9, Codice dei contratti pubblici, il privato potrà avvalersi della deroga di cui all'articolo 16, comma 2-bis, d. P.R. 06.06.2001 n. 380, esclusivamente per le opere funzionali; al contrario, qualora il valore complessivo di tutte le opere superi la soglia comunitaria, il privato sarà tenuto al rispetto delle regole di cui al Codice di contratti pubblici sia per le opere funzionali che per quelle non funzionali.

Per opere funzionali si intendono le opere di urbanizzazione primaria (ad es. fogne, strade, e tutti gli ulteriori interventi elencati in via esemplificativa dall'articolo 16, comma 7, d.P.R. 06.06.2001 n. 380) la cui realizzazione è diretta in via esclusiva al servizio della lottizzazione ovvero della realizzazione dell'opera edilizia di cui al titolo abilitativo a costruire e, comunque, quelle assegnate alla realizzazione a carico del destinatario del titolo abilitativo a costruire.”

3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetto professionalmente abilitato -a' termini di legge- liberamente individuato dal «proponente», comunicato al «Comune» con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del «proponente».

4. La direzione lavori e le ulteriori prestazioni professionali nonché l'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo dei relativi oneri dovuti al «Comune» sono redatte secondo i disposti dell'[art. 36 del D.Lgs. n. 50/2016](#) e correlate “[Linee Guida n. 4](#)” dell'A.N.AC..

5. Comunque, la contabilizzazione delle opere tutte [di urbanizzazione

primaria e secondaria a scomputo dei relativi oneri dovuti al «Comune» nonché delle altre opere in cessione gratuita sempre al «Comune» (standard qualitativo) è redatta secondo i disposti del [D.Lgs. n. 50/2016](#), la cui presente convenzione dovrà essere richiamata nei relativi “*contratti d’appalto di esecuzione*” per farne parte integrante.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE

E SERVIZI PUBBLICI

1. In ossequio a quanto previsto dall’art. 3 delle N.T.A. del Piano dei Servizi nonché dall’art. 75 delle N.T.A. del Piano delle Regole di cui al vigente P.G.T. del «Comune», le aree per attrezzature e servizi pubblici sono soddisfatte - nella misura totale- comprendendo nel relativo calcolo anche l’incidenza della (potenziale) quota direzionale/commerciale nella misura di mq 4.500,00 di Slp (sul totale del P.I.I. pari a mq 50.000,00 di Slp).

2. Tenuto conto che in fase progettuale si è considerato, per quanto attiene sia le destinazioni artigianali/industriali (Slp mq 45.500,00) sia quelle (potenziali) direzionali/commerciali (Slp mq 4.500,00), le verifiche degli standard dovuti di P.G.T. sono esplicitati e verificabili al punto 14 dell’allegato A (relazione illustrativa) di progetto.

3. Ai sensi dell’[articolo 3, secondo comma, lettera c\), del d.m. 02.04.1968, n. 1444](#) e del Piano dei Servizi di cui al vigente P.G.T., si dà atto che non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono, pertanto, essere computate come tali:

a) 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;

b) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 12 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal «proponente», comprensive degli oneri accessori (somme a disposizione di cui al quadro economico quali: spese tecniche di progettazione, coordinatore per la progettazione, coordinatore per l'esecuzione dei lavori e direzione lavori, CPA, IVA, ecc.), ammonta a **€ 4.281.063,66** (quattromilioniduecentottantunomilasestantatre/66) [e cioè 2.012.900,00 € (opere di urbanizzazione 1[^]) + 1.468.163,66 € (opere di urbanizzazione 2[^]) + 800.000,00 € (standard qualitativo)], siccome risultante dai computi metrici estimativi di cui all'allegato E [ritenuti congrui dal Settore Tecnico Privato in relazione alla spettanza al «Comune» del ribasso d'asta (**20% -venti per cento-** siccome anticipato all'articolo 9) che sarebbe mediamente conseguito in sede di gara -per conto proprio da parte del «proponente»- rispetto al corrispettivo astrattamente ed aprioristicamente posto a base d'asta in relazione alle sole opere di urbanizzazione 1[^] e 2[^]] integranti il progetto di P.I.I..

2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione ed in conformità (anche) a quanto disposto dall'art. 93, commi 3 e 4, del D.Lgs. n. 50/2016, il «proponente» presta adeguata garanzia (fidejussione bancaria ovvero polizza assicurativa ovvero fidejussione rilasciata da intermediario finanziario) per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al

precedente punto 1., mediante fidejussione bancaria/polizza assicurativa n..... in data emessa da e cioè pari a **€ 4.281.063,66** (quattromilioniduecentoottantunomilasessantatre/66) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale e di lettera liberatoria da parte del «Comune».

L'importo della fidejussione bancaria/polizza assicurativa sarà indicizzato di anno in anno, d'ufficio da parte del soggetto fidejubente, in relazione all'indice ISTAT della variazione intervenuta dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (F.O.I.), con l'onere del medesimo fidejubente di inviare al «Comune» sia l'originale della polizza aggiornata nell'importo garantito sia la copia della quietanza di premio annuale in ordine all'importo oggetto di garanzia.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di quelle a titolo di "standard qualitativo" e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del «proponente», 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 ai sensi dell'articolo 15.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del «proponente», quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa

all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il «proponente» è obbligato sia in proprio che in solido con suoi fidejudenti.

La fidejussione/polizza è operativa con le seguenti precisazioni:

- a) nel caso di fidejussione bancaria l'istituto bancario dovrà essere ricompreso nell'elenco tenuto dalla Banca d'Italia e pubblicato sul proprio sito internet www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/albi-elenchi/;
- b) nel caso di polizza assicurativa la società di assicurazione dovrà essere ricompresa nell'elenco tenuto dall'I.V.A.S.S. (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni) e pubblicato sul proprio sito internet www.ivass.it;
- c) nel caso di fidejussione rilasciata da intermediari finanziari quest'ultimi dovranno essere iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, elenco tenuto dalla Banca d'Italia sul sito Internet www.ivass.it, fatto salvo quanto precisato dall'A.N.AC. (Autorità Nazionale Anticorruzione) col [comunicato del Presidente dell'01.07.2015](#);
- d) nei casi di cui alla precedente lett. a), il «Comune» procederà, preliminarmente alla sottoscrizione, alla verifica:
 - 1. che il soggetto fidejubente sia attivo ed autorizzato ad operare in Italia;
 - 2. che il soggetto medesimo non sia un “*soggetto segnalato*” per garanzie rilasciate in assenza di abilitazione;
 - 3. dell'autenticità della fidejussione proposta attraverso l'invio della documentazione -pervenuta agli atti- alla sede centrale dell'Istituto «proponente» a mezzo mail-P.E.C. siccome desumibile dal proprio sito web ufficiale;

e) nei casi di cui alle precedenti lett. b) e c), il «Comune» procederà, preliminarmente alla sottoscrizione:

1. alla verifica dell'abilitazione del soggetto fidejubente ad operare in Italia nonché dell'iscrizione nell'Albo di competenza (ramo 15 – cauzione), sempre dall'elenco tenuto dalla Banca d'Italia sul sito Internet www.ivass.it;
2. alla verifica degli elenchi di segnalazioni di frodi ovvero comportamenti scorretti;
3. alla verifica dell'autenticità della polizza proposta attraverso l'invio della documentazione -pervenuta agli atti- alla sede centrale (ramo cauzioni) dell'Istituto «proponente» a mezzo mail-P.E.C. siccome desumibile dal proprio sito web ufficiale;

f) nel caso di fidejussione bancaria ovvero di polizza assicurativa ovvero di fidejussione rilasciata da intermediari finanziari la stessa dovrà contenere:

1. la rinuncia del fidejussore alle facoltà di cui agli artt. 1944, comma 2, 1945 e 1957, comma 2, del codice civile nonché l'operatività della garanzia entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del «Comune», senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento;
2. l'onere del fidejussore sia di inviare tempestivamente al «Comune» copia dell'avvenuto pagamento del premio annuale/semestrale circa l'operatività della garanzia sia di predisporre annualmente quanto necessario in ordine al disposto di cui al precedente punto 2, ultimo periodo (indicizzazione annuale importo garantito).

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al

precedente punto 1., essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate od insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti (penali) che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del «proponente» di cui all'articolo 17, punto 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.

7. Il «Comune» si riserva la facoltà insindacabile di escutere la fidejussione/polizza presentata, previa contestazione formale dell'inadempimento, e di sostituirsi al «proponente» laddove le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed a titolo di “standard qualitativo” non fossero progettate/iniziate/ultimate nei termini stabiliti dalla presente convenzione.

Al riguardo, il medesimo «proponente» autorizza fin d'ora il «Comune» ad operare d'ufficio anche su aree (eventualmente) non ancora cedute/asservite al medesimo ente ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento (P.I.I.).

ART. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la sottoscrizione (e conseguente registrazione/trascrizione) della presente convenzione notarile il «proponente» può presentare le domande per ottenere i titoli edilizi abilitativi -a' termini di legge- per l'edificazione in conformità al vigente P.G.T. nonché al piano attuativo approvato.

2. L'efficacia dei titoli edilizi abilitativi, in qualunque forma ai sensi del

precedente punto 1., è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 ed agli [articoli 43, 44 e 48 della L.R. n. 12/2005](#), con le modalità previste dalla normativa comunale, se ed in quanto dovuto (in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria) nella tariffa vigente per quanto disposto dall'[art. 38, comma 7-bis, della L.R. n. 12/2005](#), fatto salvo l'eventuale conguaglio -se ed in quanto dovuto- in conformità alla normativa nazionale/regionale.

ART. 14 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'[articolo 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005](#), 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 dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale”*.

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 lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'[articolo 9 del d.m. 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, a condizione che non siano ridotti gli spazi

pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio e relativi spazi di manovra nonché verde attrezzato;

- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con 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 precedente punto 2., ma non eccedenti le ipotesi di cui al punto 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, per le 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 al precedente articolo 3.

ART. 15 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e quelle a titolo di "standard qualitativo" ed ogni altra obbligazione convenzionale, il «proponente» presenta al «Comune» una dichiarazione di avvenuta ultimazione.

A seguito di richiesta scritta da parte del «proponente», le opere sono collaudate a cura del «Comune» ed a spese del «proponente» stesso che ne deve anticipare l'onere economico a semplice richiesta del «Comune» medesimo **[entro i 30**

(trenta) giorni successivi alla richiesta stessa] 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 tecnico-amministrativo **entro 4 (quattro) mesi** dalla data di acquisizione agli atti della dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere e dalla data di ricezione della richiesta scritta di provvedervi, e non procuri alla sua approvazione entro i **successivi 3 (tre) mesi** dalla data di acquisizione agli atti del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali.

In difetto il «Comune», previa diffida al «proponente», può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del «proponente» medesimo; 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 o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del «proponente» *ovvero* del «Comune».

In tal caso, per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al precedente punto 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 precedente punto 2.

ART. 16 - CESSIONI GRATUITE DI AREE/OPERE AL COMUNE
ED ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO PERPETUO

1. Il «proponente» si obbliga alla cessione gratuita delle aree (derivanti da frazionamento catastale approvato dall'Agenzia delle Entrate e da eseguirsi a cura e spese del «proponente») per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (quota-parte), secondaria ed a titolo di "standard qualitativo" contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Altresi, il «proponente» si obbliga ad asservire ad uso pubblico perpetuo le aree private quali opere di urbanizzazione primaria (quota-parte restante rispetto a quanto specificato al precedente periodo) specificate nel prosieguo, sempre **contestualmente alla stipula della presente convenzione.**

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nelle planimetrie tavv. 6A e 6B di progetto e nello stralcio di mappa catastale, allegati alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale, nei termini che seguono:

- a) aree -di proprietà privata- da **cedere** gratuitamente (cfr. tav. 6A) a titolo di:
1. aree per collegamento futura "*variante esterna*", al centro abitato di Cisano Bergamasco, di innesto sulla SP 342: **mq 1.477,24** (mappale n. 1238);
- b) aree -di proprietà privata- da **cedere** gratuitamente (cfr. tav. 6A) a titolo di:
1. "*standard qualitativo*"
 - i. **rotatoria** sulla S.P. -ex S.S.- n. 342: **mq 2.441,43** (mappale n. 1238);
 - ii. **pista ciclo-pedonale e correlate aree a verde: mq 5.740,67** (mappale n. 1238),

per un **totale di mq 8.182,10**;

c) aree -di proprietà privata- da **cedere** gratuitamente (cfr. tav. 6A) a titolo di:

1. opere di “*urbanizzazione primaria*”

i. (quota-parte) **ingresso strada di penetrazione P.I.I. + marciapiedi + parcheggi: mq 1.143,55** (mappali nn. 1238, 1981, 1940);

2. aree a “*verde di compensazione ambientale*”: **mq 848,88** (mappali nn. 1238, 1981),

per un **totale di mq. 1.992,43**;

d) aree -di proprietà privata- da **cedere** a scomputo (cfr. tav. 6A) a titolo di:

1. opere di “*urbanizzazione secondaria*”

i. **lotto di pertinenza della caserma dei Carabinieri: mq 2.771,65**
(mappali nn. 1238, 1981);

e) aree -di proprietà privata- da **asservire** ad uso pubblico perpetuo (cfr. tav. 6B) a titolo di:

1. opere di “*urbanizzazione primaria*” [quota-parte restante per quanto indicato al precedente punto 2.c)1.i.]

i. **strade: mq 4.691,46** (mappale n. 1238);

ii. **marciapiedi: mq 1.369,98** (mappale n. 1238);

iii. **parcheggi e spazi di manovra: mq 10.805,27** (mappale n. 1238);

iv. **aree a verde (correlate ai parcheggi e spazi di manovra): mq 1.949,45** (mappale n. 1238);

v. **aree a verde pubblico attrezzato: mq 6.873,85** (mappale n. 1238);

2. aree a “*verde di compensazione ambientale*”: **mq 4.827,27** (mappale n.

1238),

per un **totale di mq 30.517,28**.

3. Ai fini fiscali le parti attribuiscono alle sopra descritte aree in cessione il complessivo valore di € (...../.....), le quali sono cedute a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie. Si fa riferimento, comunque, a quanto statuito dall’Agenzia delle Entrate con propria [risoluzione 03.07.2014 n. 68/E](#).

4. Il «proponente»/cedente assume nei confronti della parte cessionaria tutte le garanzie di legge, dichiarando che quanto ceduto/asservito ad uso pubblico perpetuo è di sua esclusiva proprietà, libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie e siccome verificato in atti, *ex ante* la sottoscrizione della presente convenzione, da parte del relativo Notaio rogante.

ART. 17 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA ED A TITOLO DI “STANDARD QUALITATIVO”

1. La manutenzione e la conservazione delle aree/opere resta a carico del «proponente» fino all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo; in assenza del collaudo per inadempimento del «Comune» fino alla scadenza dei termini di cui all’articolo 15.

2. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 50% degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo.

Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla

pubblica illuminazione, quando attivata, sono a carico del «proponente» fino all'ultimazione di almeno il 50% degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo o da questo previsti.

3. Fino all'approvazione del collaudo o, in assenza del collaudo per inadempimento del «Comune», fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, punto 2., il «proponente» deve curare l'uso e la manutenzione delle aree/opere realizzate od in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità ed alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione.

Fino all'approvazione del collaudo ovvero fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 15, punto 2., resta in capo al «proponente» ogni responsabilità derivante dall'uso/manutenzione delle predette opere, compresa la circolazione.

4. Con l'approvazione del collaudo, parziale o totale che dir si voglia, i correlati impianti tecnologici realizzati divengono di proprietà del «Comune» ovvero della società erogatrice del servizio con la conseguente manutenzione (rete fognatura acque bianche/nere; rete acquedotto; rete metanodotto; rete energia elettrica; rete telefonica, rete pubblica illuminazione).

5. Sulle aree/opere collaudate, oggetto di cessione gratuita al «Comune», gli oneri di manutenzione sono in capo al Comune medesimo dalla data di approvazione del collaudo tecnico-amministrativo e conseguente presa in carico.

ART. 18 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, Sez. staccata di Brescia.

2. Qualunque controversia dovesse sorgere tra le parti, circa l'interpretazione, l'esecuzione o la risoluzione della presente Convenzione, prima di procedere per via giudiziaria dovrà essere soggetta a tentativo di conciliazione dinanzi ad un Organismo di Mediazione scelto di comune accordo tra le parti e, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale territorialmente competente.

ART. 19 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- a) tavola 1 – estratti di P.G.T. vigente, P.G.T. variante n. 1 approvata, mappa catastale, ortofoto/vista aerea, C.T.R. e collegamento della variante di Cisano B.sco e la S.P. -ex S.S.- 342;
- b) tavola 2 – planimetria di rilievo (stato di fatto);
- c) tavola 3 – sezioni (stato di fatto);
- d) tavola 4 – planimetria generale, stralcio nuova rotatoria, individuazione aree da cedere per la realizzazione del nuovo collegamento della variante di Cisano B.sco e la S.P. ex S.S. 342 (progetto);
- e) tavola 5 – sezioni indicative A-A, B-B, C-C e D-D; schema indicativo con individuazione sezioni (progetto);
- f) tavola 6A – individuazione aree da cedere al comune (progetto);
- g) tavola 6B – individuazione aree da asservire all'uso pubblico (progetto);
- h) tavola 7 – opere di urbanizzazione: illuminazione, impianti tecnologici (progetto);
- i) tavola 8 – opere di urbanizzazione: sezioni e particolari strade, marciapiedi e percorso ciclopedonale – palo illuminazione – impianti tecnologici (progetto);
- j) tavola 9 – opere di urbanizzazione: fognatura acque bianche e acque nere

(progetto);

k) tavola 10 – opere di urbanizzazione: rete fognaria, particolari costruttivi

(progetto);

l) tavola 11 – opere di urbanizzazione: segnaletica stradale (progetto);

m) allegato A – relazione illustrativa;

n) allegato B - schema di convenzione urbanistica;

o) allegato C – stima delle opere di urbanizzazione ed opere a rete (progetto);

p) allegato D – documentazione fotografica (stato di fatto);

q) allegato E – fotoinserimento (progetto);

r) allegato F – perizia di stima area da cedere per costruzione caserma dei
Carabinieri,

tutti agli atti del Comune.

2. La suddetta documentazione tecnico-progettuale è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il «Comune» ed il «proponente», in pieno accordo, stabiliscono che tutti gli elaborati di progetto *de quibus*, atti pubblici allegati alle deliberazioni giuntali di adozione e/o approvazione e per tale motivo depositati negli originali del «Comune» -individuabili univocamente e inequivocabilmente-, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

ART. 20 - TRACCIABILITÀ FLUSSI FINANZIARI

1. Il «proponente», come sopra rappresentato, in qualità di soggetto attuatore del Piano Attuativo di che trattasi si obbliga, in forza del presente atto, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle opere a titolo di “standard qualitativo” osservando le norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla [Legge 13.08.2010 n. 136 e ss.mm.ii.](#)

ART. 21 - SPESE

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

ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il «proponente» dichiara, siccome anticipato all'articolo 16, che sulle aree oggetto del “*Programma Integrato di Intervento*” non risulta -presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari- alcuna iscrizione ipotecaria e, nel contempo, rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il «proponente» autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio comunale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'[articolo 51 della legge 21.11.2000, 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 ovvero di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini

dell'imposta sul valore aggiunto.

Le parti dichiarano di aver già preso conoscenza della documentazione allegata al presente atto e, pertanto, dispensano me Notaio dalla Lettura della medesima.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai
componenti che approvandolo pienamente con me Notaio lo sottoscrivono alle ore
.....

Scritto e dattiloscritto da persona di mia fiducia ed integrato di mia mano, consta
di numero fogli per..... facciate intere e quanto allascritta
sin qui.

Firmato.....