

**CONVENZIONE URBANISTICA  
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ATR n.3-1  
IN LOCALITA' S. GOTTARDO - TORRE DE BUSI (Lc)**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Lecco, xx/xx/2014

Nel mio studio sito in

Con me \_\_\_\_\_, Notaio alla residenza di \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di \_\_\_\_\_, sono presenti i signori:

**Leo arch.Domenico**, nato a Bergamo il 10 maggio 1965, domiciliato per la carica presso la sede del comune subito detto, architetto, codice fiscale LEO DNC 65E10 A794G, che interviene al presente atto nella sua qualifica di responsabile del settore "Gestione e Controllo del Territorio", ed in quanto tale in rappresentanza, del "**COMUNE DI TORRE DE BUSI**" con sede a Torre de Busi (BG) in Via V.Veneto n.15, codice fiscale 00686450164, nominato con Decreto del Sindaco n.1 \_\_\_\_\_ in data 01 marzo 2011, a quest'atto autorizzato in forza delle Deliberazioni del Consiglio Comunale numero \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, provvedimenti che, in copia conforme, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettera "A" e "B" (Parte che nel corso del presente atto verrà denominata COMUNE);

e

Sig. **Rovelli Luca**, nato a Lecco il 22.12.1960, C.F. RVL LCU 60T22 E507J, residente in Lecco, corso Bergamo n. 157, in qualità di Consigliere Delegato della Società "**Rovelli Lecco S.r.l.**" con sede a Lecco, c.so Bergamo n. 157, P. IVA n. 01532950134;

Sig. **Cristalli Giambattista**, nato a Torre de' Busi (Lc) il 20.02.1961, residente a Torre de' Busi (Lc), via Ca' Brione n. 4/a, C.F.: CRS GTB 61B20 L257M;

Sig. **Cristalli Giovanni**, nato a Torre de' Busi (Lc) il 17.06.1967, residente a Cisano Bergamasco (Bg), via Colombera di sotto n. 31, C.F.: CRS GNN 67H17 L257M;

Sig. **Cristalli Massimo**, nato a Torre de' Busi (Lc) il 27.11.1972, residente a Torre de' Busi (Lc), via Ca' Brione n. 4, C.F.: CRS MSM 72S27 L257C;

Sig. **Mazzoleni Roberto Costantino**, nato a Torre de' Busi (Lc) il 20.02.1942, residente a Torre de' Busi (Lc), via Ca' Brione n. 4, C.F.: MZZ RRT 42B20 L257G;

Che in seguito verranno denominati "Lottizzanti".

Detti componenti, della cui identità personale e piena idoneità, io sono certo e faccio fede, con il presente atto,

**PREMETTONO**

- che i Lottizzanti sono proprietari dell'area edificabile della superficie catastale di mq. 4.750 (metri quadrati quattromilasettecentocinquanta) e superficie reale di mq. 4.605,60 (quattromilaseicentocinque/60), sita in **Comune di Torre de Busi (Lc)** in località San. Gottardo e rispettivamente corrispondente alle aree identificate con i mappali:

1370 Fg.2 Catasto Terreni Comune di Torre de Busi, con superficie catastale Ha 00.25.00 e Superficie territoriale reale di mq. 2.422,25, di Proprietà della Società "**Rovelli Lecco S.r.l.**"

e

1365 Fg.2 Catasto Terreni Comune di Torre de Busi ,con superficie catastale Ha 00.22.44  
1371 Fg.2 Catasto Terreni Comune di Torre de Busi ,con superficie catastale Ha 00.00.10  
e Superficie territoriale reale di mq. 2.183,35 di Proprietà dei Sigg.ri:

**Cristalli Giambattista,**  
**Cristalli Giovanni ;**  
**Cristalli Massimo ;**  
**Mazzoleni Roberto Costantino .**

- che il P.G.T. vigente, pubblicato sul BURL n° 42 in data 20 ottobre 2010, prevede la destinazione urbanistica, per l'area interessata, di "Ambiti di Trasformazione Residenziale" ATR n.3-1
- che il vigente PGT prevede che l'area in oggetto sia assoggettata a Piano di Lottizzazione;
- che, in data 23.12.2013 n. \_\_\_\_\_ di protocollo, i Lottizzanti hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione della suddetta previsione di PGT mediante un Piano di Lottizzazione denominato ATR 3-1 in conformità al PGT vigente;  
che il Piano di Lottizzazione n. ATR 3-1 è composto da due lotti funzionali afferenti rispettivamente il n.1 all'area di Proprietà della "Rovelli Lecco Srl" ed il n.2 all'area di Proprietà dei Sigg.ri Cristalli Giambattista, Cristalli Giovanni , Cristalli Massimo , Mazzoleni Roberto Costantino e di cui agli identificativi catastali sopra menzionati.
- che il Piano di Lottizzazione denominato ATR 3-1 è stato esaminato e dalla Commissione per il Paesaggio in data \_\_\_\_\_, la quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano di Lottizzazione denominato ATR 3-1;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione denominato ATR 3-1;
- che i Lottizzanti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne I Lottizzanti.

#### **ARTICOLO 1 – Obbligo Generale**

- 1.1 Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto di Convenzione.
- 1.2 I Lottizzanti dichiarano e garantiscono di avere la piena disponibilità di tutte le aree oggetto d'intervento, nonché la facoltà di realizzare tutte le opere previste dal presente atto di Convenzione, senza la necessità di ottenere ulteriori consensi. A tal fine si assumono ogni obbligo sollevando il COMUNE da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ARTICOLO 2 – Pubblicità degli Atti**

1. Il Piano di Lottizzazione denominato ATR 3-1 del complesso immobiliare indicato in premessa avverrà in conformità alle previsioni del PGT vigente, nonché in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione secondo gli elaborati tecnici e documenti che vengono richiamati dal presente atto, costituenti il "Piano di Lottizzazione ATR 3-1" a firma dell' Arch. Guido Stefanoni con Studio in Lecco in Via Volone n.3 iscritto all'ordine degli Architetti di Lecco al n° 156 e così composto:

- Tav.01 : Caratteristiche di progetto e inserimento ambientale.
- Tav.02 : Inquadramento territoriale, estratti.
- Tav.03 : Stato di fatto – Planimetria generale.
- Tav.04 : Stato di fatto – Sezioni ambientali.

- Tav.05 : Progetto – Planivolumetrico.
- Tav.06 : Progetto – Planimetria generale.
- Tav.07 : Progetto – Sezioni ambientali.
- Tav.08 : Progetto – Impianto fognario e opere di urbanizzazione.
- bozza di Convenzione, ;
- norme tecniche di attuazione di P.A.
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- relazione illustrativa corredata dall'esame dell'impatto paesistico ai sensi dell'art.25 N.T.A. del P.T.P.R.,
- relazione illustrativa "Piano di Lottizzazione ATR 3-1"

### ARTICOLO 3 – Dati Plano/Volumetrici

3.1.1 I Lottizzanti e aventi causa, nel rispetto del presente atto di Convenzione e degli elaborati tecnici, potranno realizzare interventi conformi alle norme di P.G.T., come integrate con le Norme di Piano Attuativo con le seguenti caratteristiche dimensionali:

- a) Volumetria massima (V) pari a mc.4.605,00 (quattromilaseicentocinque/00) calcolata secondo le norme del PGT ;
- b) Altezza massima (H) n. 2 piani fuori terra (con altezza media interna pari al massimo a mt. 3,00);
- c) Superficie coperta (Sc) non superiore al 30%
- d) Destinazione d'uso ammessa: residenziale e funzioni ad essa compatibili
- e) Distanza dai confini di proprietà  $\geq$  5 mt.
- f) Distanza dalla sede stradale escluso marciapiede  $\geq$  5 mt.

così suddivise nei singoli Lotti funzionali

LOTTO	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	VOLUME DI PROGETTO mc	SUPERFICIE COPERTA mq	AREA A STANDARDS mq	PARCHEGGI A STANDARDS n
1	2.422,25	2.422,00	< 30%	260,15	10
2	2.183,35	2.183,00	< 30%	284,12	9
totale	4.605,60	4.605,00	< 30%	544,27	19

3.2. Per la costruzione dei predetti fabbricati i Lottizzanti si impegnano a:

- a) rispettare le indicazioni e prescrizioni del "Piano di Lottizzazione ATR 3.1" che si intendono vincolanti e non derogabili per quanto riguarda: la volumetria massima, l'altezza massima, il rapporto di copertura, il numero di piani fuori terra e l'impostazione plano-volumetrica dei fabbricati;
- b) rispettare tutte le indicazioni che fanno riferimento allo Strumento urbanistico generale ed Attuativo;
- c) realizzare le costruzioni in conformità e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei relativi provvedimenti autorizzativi da ottenere prima di ogni singolo intervento e per le opere di urbanizzazione;
- d) realizzare le opere di urbanizzazione, sostenendone i relativi costi, che si rendessero necessarie ai fini dell'attuazione del "Piano di Lottizzazione ATR 3.1", secondo le prescrizioni impartite dai gestori dei sottoservizi e dei servizi tecnici a rete.

## ARTICOLO 4 – Obbligazioni

4.1 I Lottizzanti, in relazione al disposto dell'art.28, V comma, della Legge n.1150/1942 e successive modifiche, si obbligano per sé e per i loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a:

a) cedere gratuitamente al COMUNE, in totale ed esclusiva proprietà, l'area della superficie complessiva di circa mq. 544,27 (cinquecentoquarantaquattro/27) e più specificatamente :

Lotto funzionale 1 : mq. 260,15

Lotto funzionale 1 : mq. 284,12

b) realizzare a proprie spese e cure, tutte le opere di urbanizzazione relative ai singoli lotti funzionali previste dal Piano di Lottizzazione, così come risultanti negli elaborati allegati al "Piano di Lottizzazione ATR 3.1" stesso e citate all'art.6.1 del presente atto di Convenzione, il cui costo ammonta complessivamente ad Euro 117.552,32 (centodiciassettecinecentocinquantadue/32) e più specificatamente ad Euro 58.436,78 (cinquantottomilaquattrocentotrentasei/78) per il lotto funzionale 1, ad Euro 59.115,54 (cinquantanovemilacentocinquindici/54) per il lotto funzionale 2, come risultante dalla relativa stima dei lavori allegata al "Piano di Lottizzazione ATR 3.1"; tale importo che non costituisce tetto massimo di spesa sarà aggiornato secondo la stima dei lavori allegata al progetto esecutivo di cui all'art.6 del presente atto di Convenzione;

c) assumersi a carico il contributo di costruzione relativo al contributo commisurato al costo di costruzione ed agli oneri secondo le seguenti modalità:

c1) Il contributo sulle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere versato solo per l'eventuale conguaglio a favore del COMUNE, ai sensi art. 38 comma 7 bis L.R. 12/05 smi, nel caso l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria risultasse inferiore. Qualora il conguaglio dovesse risultare a favore dell'ATTUATORE nulla sarà dovuto dal Comune;

c2) Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno versati secondo le tariffe comunali e modalità vigenti al momento dell'approvazione della presente convenzione ai sensi art 38 comma 7bis della L.R. 12/2005 smi, il tutto fatto salvo eventuali modifiche della norma di riferimento alla quale ci si dovrà riferire.

c3) Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà determinato al momento dell'efficacia del titolo edilizio abilitativo (permesso di costruire o dia).

d) assumersi a carico le spese inerenti l'incarico che l'Amministrazione Comunale affiderà a Tecnico (o Tecnici) abilitato(i) per il collaudo parziale o totale delle urbanizzazioni previste dal "Piano di Lottizzazione ATR 3.1" .

## ARTICOLO 5 – Attrezzature e Servizi Pubblici o di Interesse Pubblico, Monetizzazione

5.1 Le aree pubbliche o di interesse pubblico per attrezzature e servizi pubblici (standard urbanistico) che competono al "Piano di Lottizzazione ATR 3.1", sono così quantificate:

Area a Standard : mq. 544,27

In relazione all'attuazione delle previsioni del PGT, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del "Piano di Lottizzazione ATR 3.1", all'interno di quest'ultimo sono state reperite aree idonee ad essere qualificate a standard urbanistico per una superficie destinate a parcheggio ed equivalenti a n° 19 posti auto.

E più precisamente così ripartite

### **Lotto funzionale 1:**

CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA:

Mc.  $2.422,25 / 150 = 16,14$  abitanti

CALCOLO DELLA DOTAZIONE DI AREE A STANDARDS:

$16,14 \times 15,5 = 250,32$  mq.

mq. 260,15 REPERITI > mq. 250,32 RICHIESTI

CALCOLO DELLA DOTAZIONE DI PARCHEGGI A STANDARDS (art. 2.7 NTA del PdR):

n.1 parcheggio / n.1 unità abitativa = n.10 posti auto

### **Lotto funzionale 2:**

CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA:

Mc.  $2.183,35 / 150 = 14,55$  abitanti

CALCOLO DELLA DOTAZIONE DI AREE A STANDARDS:

$14,55 \times 15,5 = 225,53$  mq.

mq. 284,12 REPERITI > mq. 225,53 RICHIESTI

CALCOLO DELLA DOTAZIONE DI PARCHEGGI A STANDARDS (art. 2.7 NTA del PdR):

n.1 parcheggio / n.1 unità abitativa = n.9 posti auto

Visto l'art.4.1 e 5.1 del presente atto di Convenzione nonché l'art. 3.2.9 del Piano delle Regole, le aree a standard urbanistico che competono al "Piano di Lottizzazione ATR 3.1" vengono reperite all'interno del Piano Attuativo.

5.2 Nel caso durante l'attuazione del Piano Attuativo le unità immobiliari dovessero aumentare, i maggiori posti auto da reperire potranno essere monetizzati secondo la vigente tariffa deliberata dal C.C.

### **ARTICOLO 6 – Opere di Urbanizzazione Primaria**

6.1 I Lottizzanti, in relazione al disposto dell'art.28, V comma, della Legge n.1150/1942 e successive modifiche, si obbligano per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto (di cui alla tavola 08) e sinteticamente descritte in seguito; concordate e approvate dal COMUNE, con un progetto esecutivo da presentarsi successivamente all'approvazione del Piano di Lottizzazione:

- a) impianto di illuminazione pubblica: l'impianto sarà eseguito dai Lottizzanti in accordo con il COMUNE e in conformità alla normativa regionale in vigore, stabilendo fin da ora che le caratteristiche dell'impianto saranno tali da armonizzarlo a quello già esistente nelle aree pubbliche limitrofe. Il consumo di energia elettrica e la relativa manutenzione saranno a carico del COMUNE dopo la consegna dell'impianto stesso, previo regolare collaudo e prova di funzionamento. Le spese relative all'allaccio e al collaudo saranno a totale carico dei Lottizzanti, altresì la manutenzione fino alla presa in carico; il collaudo è affidato sin da ora al gestore dell'impianto di pubblica illuminazione comunale, il tutto in conformità alle norme tecniche UNI e CEI pertinenti;

- b) i Lottizzanti dovranno predisporre un punto di deposito dei rifiuti urbani onde, agevolare l'operazione di raccolta da parte degli addetti autorizzati. Detto punto non dovrà occupare aree pubbliche o asservite ad uso pubblico, e dovrà essere nascosto al fine di minimizzare l'impatto ambientale di tale presenza;
- c) sistemazione aree verdi e a parcheggio: queste saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale e dovrà prevedere l'impianto di essenze arboree e arbustive in quantità adeguata e di cui alle specifiche riportate nella tav.08, nonché l'impianto di irrigazione completo in opera;
- d) fognatura e rete idrica, distribuzione gas metano: i Lottizzanti si impegnano alla loro realizzazione secondo le indicazioni e prescrizioni dettate dal Gestore del servizio;
- e) rete energia elettrica, telefonica e telecomunicazioni i Lottizzanti si impegnano alla loro progettazione e realizzazione secondo le indicazioni e prescrizioni dettate dal Gestore del servizio. L'eventuale cabina elettrica di trasformazione dovrà essere realizzata all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione secondo le specifiche tecniche prescritte dal Gestore del Servizio;
- f) opere di pavimentazione, viabilità: queste opere verranno realizzate secondo le indicazioni di cui alla tavola 08. Tutti i cordoli previsti in cls vibro compresso, saranno da realizzarsi in granito se prescritto dall' Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere di pavimentazione dei marciapiedi saranno così realizzate: sottofondo steso e cilindrato con rullo di ghiaia grossa e ciottoli, intasamento con ghiaia minuta (cm. 20); fondazione in conglomerato bituminoso sabbio/ghiaioso; tappeto di usura in conglomerato bituminoso.

In sostituzione del conglomerato bituminoso sabbio/ghiaioso, l'eventuale realizzazione di caldana in cls con spessore non inferiore a cm.15,00 (quindici) armata con doppia rete elettrosaldata di diametro mm.5,00 (cinque) passo cm.20,00 (venti) x cm.20,00 (venti), sarà da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutta la pavimentazione e i pezzi speciali (chiusini, griglie, ecc.) della strada ed i percorsi di accesso pedonale dovranno essere dimensionati e realizzati per resistere ai carichi di prima categoria;

- g) segnaletica orizzontale e verticale: la segnaletica dovrà essere redatta in conformità del nuovo codice della strada da definire preventivamente con gli Uffici Comunali competenti.

Tali opere saranno definite prima della loro progettazione e realizzazione con gli Uffici Tecnici Comunali.

6.2 L'elenco di cui sopra, nonché quanto contenuto negli elaborati del "Piano di Lottizzazione ATR 3-1" e dei progetti delle opere di urbanizzazione, si intende non esaustivo, con la conseguenza che è comunque a carico dei Lottizzanti quanto non previsto ma inerente la corretta realizzazione di tutte le opere allo scopo di renderle fruibili, comprensivo anche dei contratti e degli allacci alle singole forniture, demandando alla sola fase di collaudo, la voltura delle utenze a favore del COMUNE.

Tutte le opere dovranno essere conformi alla normativa vigente, alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli Enti competenti, nonché alle prescrizioni riportate sui provvedimenti edilizi autorizzativi.

6.3 Il costo delle citate opere ammonta ad Euro 117.552,32 (centodiciassettecinquacentocinquantaquattro/32), così suddiviso:

Lotto funzionale 1 Euro 58.436,78 (cinquantottomilaquattrocentotrentasei/78)

Lotto funzionale 2 Euro 59.115,54 (cinquantanovemilacentoquindici/54)

come documentato dal computo metrico estimativo, che si allega al presente atto. Si dà atto che tale importo è superiore alla somma dovuta per oneri di urbanizzazione primaria relativamente all'intervento di nuova costruzione afferente la destinazione residenziale secondo la tabella comunale e pertanto si ritengono tali opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.45, L.R. n.12/2005 e s.m.i.. In attuazione, delle disposizioni di cui all'art.122, comma 8, del D.P.R. n.163/2006 come modificato dal D.Lgs. n.152/2008, Codice dei Contratti Pubblici, per l'affidamento dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione, i Lottizzanti si impegnano ad esperire una gara ad evidenza pubblica mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un Bando di gara, e relazionare adeguatamente l'Ufficio Tecnico Comunale, circa l'espletamento di tali procedure in conformità alla disciplina di cui al D.Lgs. n.163/2006. Fanno eccezione le

opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o Gestori di infrastrutture pubbliche, titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli artt.32 e 207 e seguenti del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i.. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei Lottizzanti; esse sono individuate alle lettere d) ed e) del precedente art.6.1

#### **ARTICOLO 7 – Termini per gli Adempimenti**

- 7.1 I Lottizzanti si obbligano per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo con riferimento all'art.28 L17 agosto 1942 n.1150 a realizzare le opere di urbanizzazione previste, ad esclusione di quanto previsto al periodo precedente, nonché ad attuare gli impegni di cui all'art.4.1 del presente atto di Convenzione, entro 5 (cinque) anni dalla data della sottoscrizione del presente atto di Convenzione. Potranno essere concesse proroghe semestrali previa revisione degli impegni assunti con il presente atto di convenzione e/o se previste da specifica legislazione in materia.
- 7.2 Ogni variante al progetto di cui al presente atto di Convenzione dovrà essere preventivamente approvata dalle parti.
- 7.3 Resta stabilito che il COMUNE non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità, nemmeno parziale, per i fabbricati che verranno realizzati all'interno del Piano di Lottizzazione, se non quando, i Lottizzanti o chi per essi, avranno adempiuto agli obblighi inerenti la realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria e al loro collaudo, anche parziale.

#### **ARTICOLO 8 – Durata della Convenzione**

- 8.1 La durata della presente Convenzione, è definita in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di sottoscrizione della Stessa.
- 8.2 Qualora alla predetta scadenza, risultassero ancora non realizzata parte dell'edificazione concessa dal Piano Attuativo, a fronte dell'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste e le stesse collaudate, nonché assolti dai Lottizzanti tutti gli altri impegni assunti, lo stesso non perderà la potestà edificatoria di tali aree, secondo quanto già previsto dal presente" Piano di Lottizzazione ATR 3-1".

#### **ARTICOLO 9 - Garanzie**

- 9.1 A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere in oggetto e degli impegni assunti con il presente atto di Convenzione, si dà atto che i Lottizzanti, ognuno per la quota afferente al proprio lotto funzionale, hanno già costituito una cauzione mediante polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_ Prot. del \_\_\_\_\_ emessa dalla banca \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, immediatamente escutibile a prima richiesta e per un importo di Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), così suddivisa:
  - Lotto funzionale 1: Euro 77.052,50 (settantasettemilacinquantadue/50)
  - Lotto funzionale 1: Euro 77.947,50 (settantasettemilanovecentoquarantasette/50)La predetta fideiussione dovrà essere rinnovata automaticamente fino allo svincolo rilasciato dal COMUNE.
- 9.2 L'importo della cauzione, che in corso d'opera potrà essere ridotto in relazione alle opere realizzate e certificate dal collaudatore, e fatto salvo l'eventuale ricostituzione secondo l'importo originario, è stato calcolato in relazione all'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art.6.3 maggiorato dell'interesse composto annuo del 2,5% (due e cinque per cento) e comprensivo delle spese di progettazione, di direzione dei lavori, oneri della sicurezza, del collaudo e dell'I.V.A. dovuta per legge.
- 9.3 Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i Lottizzanti, ognuno per la quota afferente al proprio lotto funzionale, autorizzano il COMUNE a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il COMUNE andrà a fare, fatte salve naturalmente per il COMUNE DI TORRE DE BUSI le altre rivalse di Legge.
- 9.4 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al presente articolo, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che

possano arrecare pregiudizio al COMUNE, sia come Ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 12.1 del presente atto di Convenzione, 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.

#### **ARTICOLO 10 – Intervento Sostitutivo**

10.1 Il COMUNE si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei Lottizzanti ed a spese degli stessi, rivalendosi nei metodi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando gli Stessi non vi abbiano provveduto entro i termini di cui all'art. 7.1 ed il COMUNE li abbia messi in mora con preavviso non inferiore in ogni caso a 20 (venti) giorni.

#### **ARTICOLO 11 - Collaudo**

11.1 Ultimate le opere di urbanizzazione afferenti ai singoli lotti funzionali, il Lottizzante presenta al COMUNE una dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere corredata da:

- a. dichiarazione di conformità delle opere realizzate e rispetto alla normativa vigente e al progetto approvato;
- b. certificati di conformità o collaudo degli impianti realizzati, corredati dagli allegati previsti dalla normativa di settore;
- c. elaborati "as built" (su supporto cartaceo e informatico) che rappresentino esattamente quanto realizzato anche con riferimento alla localizzazione delle reti interrate;
- d. piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

11.2 Entro 30 (trenta) giorni successivi alla presentazione della comunicazione di ultimazione dei lavori, il Tecnico collaudatore, designato dal COMUNE, procederà nel termine di 60 (sessanta) giorni ad esperire gli opportuni accertamenti. Il verbale di collaudo favorevole redatto e trasmesso all'Amministrazione costituirà, decorsi 90 (novanta) giorni dal deposito al COMUNE, atto di accettazione formale delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale.

11.3 Tutte le opere di urbanizzazione ed i relativi impianti passeranno gratuitamente in proprietà/uso al COMUNE DI TORRE DE' BUSI entro 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione del presente atto di Convenzione e previo accertamento sia della loro buona regolare esecuzione mediante collaudo che dell'avvenuta consegna delle certificazioni di conformità degli impianti.

11.4 Decorsi 90 (novanta) giorni dal deposito del verbale di collaudo favorevole, viene trasferito a carico del COMUNE l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Onere che sino a che tale passaggio non avvenga, rimarrà a carico dei Lottizzanti per ogni singolo lotto funzionale di Proprietà.

#### **ARTICOLO 12 – Opere del Verde**

12.1 L'Amministrazione Comunale in ogni caso non prenderà in carico le opere a verde pubblico, comprensivo delle essenze arboree e arbustive, impianto d'irrigazione e opere complementari, se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento della vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione.

12.2 A tale scopo, prima del passaggio delle aree ed opere di urbanizzazione in proprietà/uso al Comune di Torre de Busi, il competente Ufficio comunale entro i termini di cui all'art 11.2 dovrà effettuare una visita di sopralluogo che accerti la corretta ed integrale esecuzione del progetto convenuto e le condizioni di attecchimento delle essenze e di manutenzione generale del manto erboso.

12.3 La fidejussione per le opere a verde viene stabilita forfetariamente in Euro ..... (.....) pari al .....% (.....) della fidejussione succitata, di cui all'art.9.1 e verrà svincolata a seguito dell'esito favorevole del sopralluogo di cui al paragrafo precedente. Tale svincolo costituisce la presa in carico delle opere a verde, conseguentemente il COMUNE se ne assume gli obblighi inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.



### **ARTICOLO 13 - Deroghe**

13.1 L'Amministrazione si riserva la facoltà di derogare alle norme del presente atto di Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

### **ARTICOLO 14 - Spese**

14.1 Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto di Convenzione, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Lottizzanti, ognuno per la quota afferente al lotto funzionale di riferimento, i quali chiedono i benefici fiscali previsti per Legge 28 giugno 1943 n.666, modificata dalla Legge 21 luglio 1961 n.707, dalla Legge 22 ottobre 1971 n.865, oltre all'applicazione di altri eventi benefici più favorevoli, ivi comprese le aliquote I.V.A. vigenti nel tempo, costituendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente atto di Convenzione, esecuzione ed applicazione delle prescrizioni del PGT. del COMUNE DI TORRE DE BUSI.

### **ARTICOLO 15 – trasferimento delle obbligazioni**

15.1 Tutte le obbligazioni contenute nel presente atto di Convenzione, vengono assunte dai Lottizzanti, per sé o loro aventi causa a qualsiasi titolo. Essi s'impegnano nel caso di trasferimento anche parziale della proprietà ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti di condominio, idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni ed in quale misura, impegnandosi a consegnare copia di tutti gli Atti al COMUNE DI TORRE DE BUSI non appena registrati e trascritti. Resteranno tuttavia obbligati in solido con gli acquirenti al rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto di Convenzione.

### **ARTICOLO 16 – Disciplina e Controversie**

16.1 Per quanto non contenuto nel presente atto di Convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ed alla L.R. n.12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

16.2 Qualsiasi controversia inerente e conseguente al presente atto di Convenzione sarà devoluta al Tribunale competente per materia e per territorio.

### **ARTICOLO 17 - Trascrizioni**

1. I Lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni altro diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che possa a lui competere in dipendenza del presente atto di Convenzione ed al riguardo sollevare il Signor Conservatore dei Registri Immobili da ogni responsabilità.

### **I LOTTIZZANTI**

**Sig. Rovelli Luca**,  
Delegato della Società "Rovelli Lecco S.r.l."

**Sig. Cristalli Giambattista**

**Sig. Cristalli Giovanni**

**Sig. Cristalli Massimo**

**Sig. Mazzoleni Roberto Costantino**

---

COMUNE DI TORRE DE BUSI  
IL RESPONSABILE SETTORE GESTIONE E CONTROLLO DEL TERRITORIO

---