

COMUNE DI
TORRE DE' BUSI
PROVINCIA DI BERGAMO

STUDIO TECNICO INGEGNERE DARIO RONCELLI

24030 Brembate Sopra (BG)
Via Lesina, 1/a

Tel. 035.333093
e-mail: ing.roncelli@fiscalinet.it
C.F.: RNCORA66C07A794L

COMMITTENTE:

Gazzaniga Ubaldo *Gazzaniga Ubaldo*
Ghisleni Maria Rosa
Ghisleni M. Rosa

DATA ED AGGIORNAMENTI:

25 maggio 2017	giugno 2021
agg. 19 settembre 2017	dicembre 2021
agg. 20 novembre 2017	gennaio 2022
agg. aprile 2019	agosto 2022

TAVOLA CODICE N.:

PDF17	A
PIANTE	
3ESE	

IMPRESA ESECUTRICE:

SCALA:

1:100

RIFERIMENTO FILE

\\\\FT\DotT\TECNICO-A\UT116\Torre de Busi\Torre de Busi ATR3-3
ES-4\20221107_CONSEGNA-DOCUMENTI_AGGIORNATI\ATR
3-4\Modifiche allegati\copertina Allegato A.dwg

PROGETTO / OPERA:

PIANO ATTUATIVO
AMBITO ATR3-4

OGGETTO DELLA TAVOLA:

Schema di convenzione

TIMBRO E FIRMA

Iscr. Albo Ingegneri Prov. BG n°1839



SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR3-4

L'anno, il giorno del mese di nella
casa Comunale di Torre De' Busi (Lecco)

sono comparsi i signori:

✓, nella sua qualità di Responsabile del
..... ed in rappresentanza del COMUNE DI TORRE DE' BUSI
(C.F.:), ente in seguito denominato "Comune", tale
nominato con numero in data
protocollo numero che in copia conforme all'originale
qui si allega sotto la lettera a), agendo in esecuzione della deliberazione
del Consiglio Comunale in data n. dichiarata immediatamente
esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme all'originale qui si
allega sotto la lettera b);

✓ GAZZANIGA UBALDO, nato a Torre De' Busi il giorno 7 maggio 1951,
residente a Torre De' Busi, via Enrico Fermi, 2, C.F. GZZ BLD51E07
L257T,

✓ GHISLENI MARIA ROSA, nata a Sotto il Monte (ora Sotto il Monte
Giovanni XXIII) il giorno 6 settembre 1954, residente a Torre De' Busi, via
Enrico Fermi, 2, C.F. GHS MRS 54P46 I869J,
nel prosieguo anche denominati ed identificati come "attuatori".

PREMESSO

a) che gli attuatori sono proprietari dell'area parzialmente edificabile della
superficie catastale lorda di mq. 7.180

(metriquadratisettemilacentoottanta) circa, sita in Comune di Torre de Busi (LC), identificata con il mappale:

Fg. 2 n. 454 e 455;

b) che le suddette aree appartengono agli attuatori per averlo acquistate in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 29 dicembre 1988 n.56679 di repertorio Notaio dr. Antonio Parimbelli di Bergamo, registrato a Bergamo presso l'Agenzia delle Entrate il 18 gennaio 1989 al n. 366 Serie 1V, trascritto a Bergamo con nota in data 25 gennaio 1989 ai numeri 2812/2144;

c) che il vigente P.G.T. (pubblicato sul BURL n° 42 in data 20 ottobre 2010) e s.m.i. del comune di Torre De' Busi individua parte delle aree in oggetto in ambito di trasformazione residenziale prevalente "ATR3-4";

d) che per tale ambito è prevista l'attuazione mediante uno specifico Piano Attuativo;

e) che, in data 1/06/2017 n° 3241 di protocollo, gli attuatori hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione della suddetta previsione di PGT mediante un Piano di Lottizzazione denominato ATR3-4, in conformità al PGT

f) che l'istanza predetta è stata adottata dalla G.C. con deliberazione n. in data pubblicata all'Albo Pretorio dal al

g) che al richiedente competono gli obblighi ai sensi e per gli effetti delle leggi e regolamenti citati in premessa.

h) che gli attuatori dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione

V I S T I

A. L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del ATR3-4, nelle forme di legge, in seguito alla quale sono/non sono pervenute n. osservazioni;

B. La deliberazione della giunta comunale n. in data esecutiva, con la quale "sono state esaminate le osservazioni e espresse le relative controdeduzioni e constatata l'assenza di osservazioni" è stato definitivamente approvato l'ambito di trasformazione residenziale (ATR3-4);

C. L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e smi;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA

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

ARTICOLO 1 - Obbligo Generale

1.1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto di Convenzione.

1.2. Gli Attuatori 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 assume ogni obbligo sollevando il COMUNE da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 2 - Pubblicità degli Atti

2.1. Il Piano di Lottizzazione denominato ATR 3-4 del complesso immobiliare indicato in premessa avverrà in conformità alle previsioni del PGT vigente, nonché in conformità alle norme di cui alla presente Convezione secondo gli elaborati tecnici e documenti che vengono richiamati dal presente atto, costituenti il "Piano di Lottizzazione ATR3-4" a firma dell' Ing. Dario Roncelli con studio in Brembate di Sopra in Via Lesina 1/A iscritto all'ordine degli Ing. di Bergamo al n° 1839.

Si specifica che le norme di PGT prevalgono sempre e comunque sugli elaborati sottorichiamati:

Tavola 1 : Inquadramento territoriale, Estratti.

Tavola 2 : Planimetria stato di fatto - Rilievo area e piano quotato – Documentazione fotografica.

Tavola 3 : Progetto/Planivolumetrico – Calcoli standards.

Tavola 4 : Sezioni.

Tavola 5 : Reti tecnologiche.

Tavola 6 : Particolari impianti.

Allegato A : Schema di convenzione;

Allegato B : Relazione Tecnica Illustrativa;

Allegato C : Computo metrico estimativo;

Allegato D : Relazione Geologica e Geotecnica

ARTICOLO 3 - Dati Piano/Volumetrici

3.1. L'Attuatore e aventi causa, nel rispetto del presente atto di Convezione e degli elaborati tecnici, potranno realizzare interventi conformi alle norme di P.G.T., con le seguenti caratteristiche dimensionali:

- a) Superficie Fondiaria: mq 2.985,57
- b) Volumetria massima (V) pari a mc. 2.985,57
(duemilanovecentoottantacinque/57) calcolata secondo le norme del P.G.T. ;
- c) Altezza massima (H) n. 2 piani fuori terra 2 piani con altezza media interna del singolo piano pari a m 3.00;
- d) Superficie coperta (Sc) non superiore al 30% pari a mq.895,67 (ottocentonovantacinque/67)
- e) Superficie Lorda di Pavimento massima pari a mc. 2.985,57/3,00 m = 995,19 (novecentonovantacinque/19)
- f) Destinazione d'uso ammessa: residenziale e funzioni ad essa compatibili;
- g) Distanza dai confini di proprietà ≥ 5 mt ove non convenzionato (vedesi linee di inviluppo);
- h) Distanza dai fabbricati: mt 10, fatto salve distanze inferiori tra pareti non finestrate
- i) Distanza dalla sede stradale e dalle aree pubbliche ≥ 5 mt ove non convenzionato
- j) Reperimento dei Servizi di Piano secondo la sottostante tabella:

Lotto	Intervento	Volume di riferimento	Servizi minimi da reperire (mq=volume/150 mc/abx15,5mq/ab)	Obbligo reperimento parcheggi ai sensi art. 2.7 NTA del PdR (sostitutivo mq=volume/150mc/ab x 2,5 mq/ab)
UNICO	Nuova Costruzione	2.985,57	308,51	16

3.2. Per la costruzione dei predetti fabbricati il Attuatore si impegna a:

- a) rispettare le indicazioni e prescrizioni del "Piano di Lottizzazione ATR3-4" che si intendono vincolanti e non derogabili per quanto riguarda: la volumetria massima, l'altezza massima, il rapporto di copertura, la superficie lorda di pavimento, il numero di piani fuori terra;
- b) rispettare tutte le indicazioni che fanno riferimento allo strumento urbanistico generale ed attuativo;
- c) realizzare le costruzioni in conformità e nel rispetto dei relativi provvedimenti o titoli 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 rendono necessarie ai fini dell'attuazione del Piano di Lottizzazione, secondo le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dai gestori dei sottoservizi e dei servizi tecnici a rete.

ARTICOLO 4 - Obbligazioni

4.1. Il Attuatore, 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. 1174,78 di cui:
 - mq. 202,50 (metri quadrati duecentodue/50), corrispondenti a 16 posti auto;
 - mq. 663,02 (metri quadrati seicentosessantatre/02), destinata a strada

comprensiva di marciapiede

- mq. 309,26 (metri quadrati trecentonove/26), destinata ad area verde
- Dette aree, in base a frazionamento catastale predisposto dal soggetto attuatore a propria cura e spese, saranno cedute gratuitamente al comune di Torre de' Busi all'atto della sottoscrizione della presente convenzione. Il Comune, autorizza i lottizzanti ad utilizzare gratuitamente le aree cedute per il tempo necessario alla realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dalla presente convenzione.

b) realizzare a proprie spese e cure, tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione, così come risultanti negli elaborati allegati al "Piano di Lottizzazione ATR 3-4" stesso e citate all'art. 6.1 del presente atto di Convenzione, il cui costo ammonta complessivamente ad Euro 133.815,60 € , come risultante dalla relativa stima dei lavori allegata al "Piano di Lottizzazione ATR 3-4"; 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 di urbanizzazione, da versarsi al momento dell'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire, 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 determinati 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, a condizione che la richiesta del permesso di costruire o atto equipollente per legge, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima, 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 titoli equipollenti).

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 3-4" .

4.2 Le aree cedute al pubblico, quali aree a servizi pubblici ammontano complessivamente a mq. 511,76 (metri quadrati cinquecentoundici/76), e risultano individuate nell'elaborato planimetrico allegato al presente atto di Convenzione.

4.3 Garantire sulle aree di proprietà "anche esterne al P.A. mapp. 455" un tratturo della larghezza minima di mt. 3,00 finalizzato al passaggio dei mezzi per la manutenzione delle opere realizzate per la messa in sicurezza del versante San Gottardo in forza del OPCM N° 3258/02,

OPCM N°3277/03 e OPCM N° 3338/04 e già oggetto di bonario accordo sottoscritto in data 25/08/2006 da parte dei lottizzanti e individuato indicativamente nella tavola N° 3 “planivolumetrico” degli elaborati di P.A.

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 3-4”, sono così quantificate (vedi tabella art 3.1):

- Volume urbanistico mc 2.985,57 – unità immobiliari dichiarate n°16
- Aree a standard urbanistico 15,50 mq/ab per aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune ed aree verdi, 1 posto auto per unità immobiliare di mq 12,50/cad per aree a parcheggio;

5.2. Totale aree cedute al pubblico reperite e computabili a servizi pubblici, mq. 511,76 (metri quadrati cinquecentoundici/76)

5.3. Visto l'art.4 e 5.1 del presente atto di Convenzione nonché l'art. 3.2.9 del Piano delle Regole, le aree a servizio pubblico che competono al Piano di Lottizzazione risultano completamente reperite all'interno del Piano Attuativo e pertanto non ne è prevista la monetizzazione.

5.4. Nel caso durante l'attuazione del Piano le unità immobiliari previste dovessero aumentare, i posti auto da reperire ai sensi dell'art. 2.7 del Piano delle Regole del PGT potranno essere monetizzati secondo le tariffe deliberate dal Consiglio Comunale vigenti al momento;

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 e sinteticamente descritte in seguito; concordate e approvate dal COMUNE, con un progetto esecutivo da presentarsi successivamente all'approvazione del Piano di Lottizzazione, il progetto esecutivo dovrà essere espressamente approvato dall'Amministrazione Comunale:

a) Spazi a parcheggi e strade residenziali e marciapiedi interne al comparto:

1) Le strade avranno larghezza di ml. 6,00 di carreggiata e dovranno essere costituite da una massicciata con sottofondo in materiale arido di cava e sovrastante strato di pietrisco calcareo e/o materiale arido di recupero opportunamente rullati, spessore complessivo cm. 40; successivamente si dovrà provvedere alla stesura dello strato di fondazione in conglomerato bituminoso dello spessore di cm. 6 e di tappetino superiore di usura tout-venant bitumato dello spessore di cm. 3.

2) Gli spazi di sosta e parcheggi sono da realizzarsi in conformità a quanto previsto al punto 1); dovranno essere predisposti in analogia a quanto prescritto per la massicciata stradale

3) I marciapiedi, di larghezza pari a ml 1,50, dovranno essere formati con sottofondo in sabbia e ghiaia di cava e/o materiale arido di recupero opportunamente rullati, con sovrastante pavimentazione di conglomerato cementizio di cm. 15 di spessore armato con

adeguata rete elettrosaldata (diametro mm.5,00 passo cm.20,00 x cm.20,00), e strato superiore di asfalto di cm. 2 - 3; la larghezza dei marciapiedi sarà di ml. 1.50. I cordoli dovranno essere in granito 10 x 25 cm.

b) Sistemazione aree verdi:

- 1) Le aree destinate a spazi verdi 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, nonché impianto di irrigazione completo in opera;
- 2) I cordoli di contenimento dovranno essere in granito 10 x 25 cm.

c) Viabilità e arredo urbano:

- 1) 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.
- 2) L'arredo urbano dovrà essere realizzato contemplando elementi di design coerenti con la dotazione pubblica limitrofa ove esistente;
- 3) La segnaletica orizzontale e verticale dovrà essere redatta in conformità del nuovo codice della strada da definire preventivamente con gli Uffici Comunali competenti.

d) impianto di illuminazione pubblica:

- 1) 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.

Si definisce sin da ora che i corpi illuminanti dovranno essere forniti e posati con tecnologia LED

2) 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 del Attuatore, altresì la manutenzione fino alla presa in carico;

3) il collaudo è affidato sin da ora al gestore (se presente e disponibile) dell'impianto di pubblica illuminazione comunale , il tutto in conformità alle norme tecniche UNI e CEI pertinenti;

4) Oltre alla normale tubazione, in attuazione delle disposizioni di cui all'art.40, Legge n.166/2002, dovrà essere posizionato lungo tutto il tracciato stradale, una linea (cavidotti di adeguata dimensione, conformi alle norme tecniche UNI e CEI pertinenti, per il passaggio di cavi di telecomunicazioni e di altre infrastrutture digitali) a disposizione del COMUNE, composta da tubazione in PVC corrugato serie pesante di diametro cm.16,00 (sedici) con pozzetti intervallati ogni m.20,00 (venti), e cambio di direzione, delle dimensioni di cm.30,00 (trenta) x cm.30,00 (trenta) senza fondo e con coperchio;

5) In sede di progetto esecutivo, dovrà essere presentato il progetto illuminotecnico ai sensi della L.R. 31/2015 s.m.i.

e) Raccolta rifiuti:

L'attuatore dovrà 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;

f) Fognatura e rete idrica:

1) L'ATTUATORE si impegna alla loro realizzazione secondo le indicazioni e prescrizioni dettate dal gestore del servizio; saranno realizzati partendo dalla tubazione principale dell'acquedotto pubblico e raggiungendo tutte le utenze. I diametri e i materiali delle tubazioni saranno quelli utili e concordati con le diverse società di gestione, sulla base di quanto prescrivono i vigenti regolamenti ed il tutto dovrà soddisfare le esigenze di zona ed eventuali ambiti, se richiesto, contermini di possibile sviluppo.

2) La rete idrica sarà dotata di idranti antincendio a colonnina idonei per attacco motopompa VV.FF.

3) La rete di fognatura delle acque bianche, ove separata, dovrà riguardare esclusivamente le acque provenienti dalle aree oggetto di urbanizzazione (strade, parcheggi); lo smaltimento delle acque bianche delle proprietà private dovrà avvenire prioritariamente negli strati del sottosuolo del terreno, oppure in corso d'acqua superficiale ed in ultima analisi, se impossibilitati a smaltire le acque bianche nei modi suddetti, nella rete di fognatura pubblica che dovrà essere opportunamente dimensionata. Il tutto in ogni caso fatta salva l'autorizzazione dell'Ente Gestore;

g) rete energia elettrica, telefonica e telecomunicazioni

L'attuatore si impegna alla loro progettazione e realizzazione secondo le indicazioni e prescrizioni dettate dai singoli Gestori 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 all'interno dell'involuppo delle costruzioni previste dal Piano di Lottizzazione o al piano interrato delle stesse, senza occupare aree pubbliche o asservite ad uso pubblico;

h) 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 3-4" 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 133.815,60 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.36, comma 3, del D. Lgs n.50/2016 smi, Codice dei Contratti Pubblici, tenuto conto che le opere di urbanizzazione primaria previste sono funzionali all'intervento urbanistico si applicano le previsioni di cui all'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 smi per l'affidamento dei lavori inerenti le medesime opere di urbanizzazione, 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. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto ATTUATORE.

ARTICOLO 7 - Termini per gli Adempimenti

7.1 L'ATTUATORE si obbliga a procedere alla stesura dei materiali di finitura della pavimentazione, della segnaletica orizzontale e verticale, a seguito dell'intervento edilizio sul lotto privato, e comunque previo nulla osta del COMUNE.

7.2 L'ATTUATORE si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo 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 del presente atto di Convenzione, nei 5 anni (cinque) data della sottoscrizione del presente atto di Convenzione. Potranno essere concesse proroghe semestrali previa revisione degli impegni assunti con il presente atto di Convenzione.

7.3 Ogni variante al progetto di cui al presente atto di Convenzione dovrà essere preventivamente approvata dalle parti.

7.4 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, l'ATTUATORE o chi per esso, avrà 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.

8.3 Qualora alla predetta scadenza, risultasse solo il mancato Lottizzazione di alcune porzioni di fabbricato, a fronte dell'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste e le stesse collaudate, nonché assolti dall'ATTUATORE tutti gli altri impegni assunti, lo stesso non perderà la potestà edificatoria di tali aree, secondo quanto già previsto dal presente Piano di Lottizzazione.

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 il Attuatore, ha già costituito una cauzione mediante polizza

fideiussoria n. _____ Prot. del _____ emessa

dalla _____ con sede a _____,

immediatamente escutibile a prima richiesta e per un importo di

Euro 175.000,00 (centosettantacinquemila/00)

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, il Attuatore, 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 o in corso d'opera su richiesta dell'Attuatore, lo stesso 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, corredata

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 interrato;

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 al COMUNE DI TORRE DE' BUSI, previo accertamento sia della loro buona regolare esecuzione mediante collaudo che dell'avvenuta consegna delle certificazioni di conformità degli impianti, entro 6 mesi dall'approvazione del collaudo.

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. Quindi nel periodo transitorio intercorrente tra la realizzazione delle opere di

urbanizzazione ed il collaudo del Comune, il Attuatore potrà utilizzare le opere stesse, anche ai fini di verifica di buon funzionamento delle stesse.

ARTICOLO 12 - Opere a 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, decorso 1 (un) anno dalla completa realizzazione delle opere suddette e comunque dal collaudo positivo delle stesse a norma dell'art.11, l'ATTUATORE dovrà richiedere al competente Ufficio Comunale 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 17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00) pari al 10% (10 per cento) della fidejussione succitata, di cui all'art.9, 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 a 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 (eseguite le opere), quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Lottizzanti, 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.

ARTICOLO 16 – Obblighi Particolari

16.1 L'ATTUATORE, i suoi successori o aventi causa:

a) potrà, a seguito di regolare permesso del COMUNE, cambiare la destinazione d'uso dell'immobile da residenziale a terziario per un massimo del 30% della S.L.P. ammissibile, dietro il versamento degli oneri concessori eventualmente dovuti a conguaglio in relazione alla nuova destinazione anche se effettuata ai sensi dell'art.52 L.R. n.12/2005 e s.m.i.. Le aree a standard urbanistico da individuare per la nuova destinazione dovranno essere reperite in parcheggi adeguati all'attività terziaria da svolgere, al momento della presa d'atto del cambiamento o del rilascio del permesso di costruire.

b) fermo restando l'osservanza delle disposizioni di legge e la propria esclusiva responsabilità, si impegna, al fine di garantire il minor disagio possibile in fase di costruzione, ad effettuare tutte le indagini del caso, sia in fase preliminare che esecutiva, e adottare ogni soluzione tecnica e cautela finalizzate a garantire la staticità degli immobili circostanti, pubblici e privati, nonché il minor disagio possibile con riferimento a: polveri, rumori, cedimenti strutturali, riferiti agli immobili nelle immediate vicinanze o comunque interessati dall'attuazione del Piano di Lottizzazione;

c) si obbliga al tracciamento a proprie spese e cura dei parcheggi, delle aree verdi e quant'altro attiene alle opere di urbanizzazione oggetto della

presente Convenzione, attraverso l'apposizione di picchetti inamovibili;

ARTICOLO 17 - Disciplina e Controversie

17.1 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.

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

ARTICOLO 18 - Trascrizioni

18.1 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.

letto, approvato e sottoscritto.

..... , li

Il Attuatore

Il Comune