

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
RELATIVA ALL'ATTUAZIONE PARZIALE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "D"  
COMUNE DI SOVERE VIA CARDUCCI**

L'anno duemilaquindici, il giorno xxxxx del mese di xxxxxxx nella Sede Comunale di Sovere, davanti a me Dott.ssa Luisa Borsellino in qualità di Segretario Comunale ed autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa anche in modalità informatica nell'interesse del Comune ai sensi di legge, sono personalmente comparsi le seguenti parti contrattuali:

da una parte:

- il COMUNE DI SOVERE, rappresentato dal dott. Luca Bassanesi nato a Lovere il 05/11/1984, nella qualità di responsabile dell'ufficio tecnico comunale e rappresentante del comune di Sovere, C.F. e P.IVA 00347880163, domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, autorizzato con Atto del 7/2014, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";

- 

e dall'altra:

- sig. MACARIO PAOLO nato a Lovere il 04.04.1960, residente a Lovere via Nazionale n. 16, in qualità di legale rappresentante della Ditta "**ELTI s.r.l.**" con sede in Sovere (BG) via Viale Delle Industrie n. 1, P.IVA .....

I componenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Segretario Generale sono certo, rinunciano espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'Ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e la personalità indicata alle lettere B) sarà indicata come "Lottizzante od attuatore"

### P R E M E S S O

- che la suindicata società è proprietaria delle aree site in Sovere - Via Carducci contraddistinte con i mappali 2784, 2783, 2974, 2227, 2229, 2788, 2787, 2231, 2786, 2785, 2230, 7333, 8023, 2723, 2975, 1504, 7385, 8024, 2238,7335 del foglio logico 9 catasto terreni del Comune di Sovere, sezione SO:
- che i mappali sopra citati costituiscono una parte dell'area identificata nel vigente PGT come abito di possibile trasformazione produttiva "D";
- che l'area oggetto di intervento ha una superficie territoriale complessiva di mq 39.173,00, indicata con la sigla "Ambito di possibile trasformazione D" nel vigente Piano del Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n°30 in data 16.09.2010 ed in vigore dal 16/04/2011 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L;
- che il Documento di Piano facente parte del Piano del Governo del Territorio vigente prevede per tale ambito l'attuazione mediante piano urbanistico convenzionato;
- che gli elaborati tecnici proposti risultano, come da dichiarazione del responsabile del procedimento in materia urbanistica prto.n. 5662 del 24/08/2015 ,conformi alle prescrizioni:
  - del Piano del Governo del Territorio vigente;
  - del Regolamento Edilizio vigente;
  - del Regolamento d'Igiene;
- che il successivo rilascio dei titoli abilitativi seguirà le procedure di legge vigenti tenendo in considerazione le prescrizioni di cui all'art. 26 delle NTA del PDR del vigente PGT rispetto all'insediamento di talune attività produttive che il lottizzante in questa sede dichiara di conoscere;
- che il successivo rilascio dei titoli abilitativi seguirà le procedure normative vigenti;
- Che in data 25/05/2015 prto.n. 3549 si è proceduto ad inoltrare richiesta di documentazione integrativa a seguito dell'esperimento dell'istruttoria tecnica da parte del responsabile del procedimento ed a seguito dell'espressione dei pareri delle commissioni competenti;
  - Che in data 01/06/2015 prot.n. 3688 la soc. Elti ha correttamente integrato la documentazione richiesta;

- Che il progettista ha dichiarato la conformità del piano alla Vas ed agli strumenti urbanistici con nota del 03/02/2015 facente parte della documentazione di piano;
- Che la società gestrice del servizio idrico integrato ha espresso parere preliminare favorevole al progetto con nota con nota depositata al prot.n. 1680 del 16/03/2015 che l'attuatore in fase di predisposizione della progettazione esecutiva degli interventi sarà tenuto obbligatoriamente a rispettare;
- che con nota depositata al prot.n. 2462 del 15/04/2015, la Comunità Montana Laghi Bergamaschi in qualità di Ente gestore del sito SIC IT2060010 "Valle del Freddo" ha espresso parere favorevole in merito al progetto presentato per l'incidenza negativa con l'identificato sito Rete Natura 2000 tutelato, escludendo pertanto la necessità di sottoporre lo stesso ad ulteriore Valutazione di Incidenza Ambientale in ossequio alle indicazioni delle norme di piano;
- Che la società Terna per gli aspetti di competenza ha espresso parere favorevole di massima rispetto all'intervento con nota depositata al prot.n. 4690 del 09/07/2015;
- Che l'attuazione urbanistica è stata sottoposta al vaglio della commissione urbanistica comunale in data 18/05/2015 ed in data 02/07/2015 ed alla commissione edilizia in data 02/04/2015 ed in data 15/06/2015 ottenendo parere favorevole;
- Che con nota depositata al prot.n. \_\_\_\_\_ del 01/09/2015 il lottizzante ha accettato la bozza contenente le disposizioni obbligazionarie convenzionali in stipulando;
- Che in data 31/08/2015 di cui al prot.n. 5754 la società attuatrice ha integrato definitivamente la documentazione da portare all'approvazione del Consiglio Comunale;
- Che con deliberazione del Consiglio comunale n° xx del xxxxx esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il piano attuativo;
- che è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge dal xxxx al xxxxxxxx, in seguito alla quale non/ sono pervenute osservazioni;
- che la deliberazione del Consiglio Comunale n. xxxx in data xxxxx, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- che con nota depositata al protocollo comunale al n° xxxx del xxxxxx successivamente all'approvazione del piano urbanistico, il Comune ha comunicato al lottizzante l'avvenuta

efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

- che nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in parte a scomputo dei relativi oneri ed in parte in forma gratuita, essendo volte a risolvere criticità esistenti prima della richiesta trasformazione urbanistica in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale ed imposte dalla scheda d'ambito del documento di Piano facente parte del vigente PGT;
- Che Nel piano attuativo è prevista in particolare la realizzazione:

Di Edifici industriali/artigianali per una Superficie coperta massima pari a mq.23.503,40 (indice territoriale di superficie coperta convenuto pari 0,60 mq/mq);

Di Opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri per parcheggi ed aree verdi per una Superficie complessiva pari a mq 3.954,00 (minimo da garantire mq 3.917,00) ed mq 2.505,60 per strade e marciapiedi da cedersi gratuitamente al Comune salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del frazionamento;

Di opere di perequazione infrastrutturale consistenti nella realizzazione dell'allargamento stradale della via comunale denominata "via Carducci" in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale ed imposte dalla scheda d'ambito del documento di Piano facente parte del vigente PGT;

- che la Società ELTI s.r.l. dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione, e di assumersi completamente i costi tecnici relativi alla progettazione urbanistica e tutti gli oneri derivanti dalla realizzazione degli standard e di tutti gli altri oneri connessi all'attuazione urbanistica definita con la presente convenzione.

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO LE PARTI CONVENGONO E**

**STIPULANO QUANTO A SEGUIRE**

### **ARTICOLO 1 – PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **ARTICOLO 2 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO**

La lottizzazione delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle previsioni del P.G.T. vigente al suo documento di Piano, alla Vas, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in conformità

## Ambito di trasformazione D terzo lotto

---

alle previsioni degli elaborati allegati alla deliberazione consigliare di approvazione del piano urbanistico e che fanno altresì parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati a questo ed identificati a seguire:

- allegato A – Estratto mappa, estratto P.G.T.
- allegato B – Documentazione fotografica
- allegato C – Norme tecniche di piano
- allegato D – Opere di urbanizzazione (Realizzazione del terzo lotto via Carducci, parcheggi pubblici, verde e sottoservizi), computo metrico estimativo
- allegato D1 – Opere di urbanizzazione, quadro economico (Somme da garantire mediante fideiussione)
- allegato E1 – Opere compensative extrastandard, tratto di strada via Carducci primo lotto, computo metrico estimativo e quadro rappresentativo credito realizzativo da compensare (Espromissione obbligazioni già a carico della soc. general Forni per l’attuazione dell’ambito di competenza)
- allegato E2 – Opere compensative extrastandard, tratto di strada via Carducci secondo lotto, computo metrico estimativo e quadro rappresentativo credito realizzativo da compensare (Compensazione opera a carico Comune nell’ambito dell’attuazione urbanistica General Forni per l’attuazione dell’ambito di competenza)
- allegato E3 – Opere compensative extrastandard, tratto di strada via Carducci quarto lotto, computo metrico estimativo
- allegato F – Opere compensative, pista ciclopedonale, computo metrico estimativo e quadro economico
- allegato G - Tabella riassuntiva credito realizzativo per opere di urbanizzazione primaria da compensare in successive realizzazioni al netto della monetizzazione della pista ciclabile;
- tavola n. 1 – rilievo

## **Ambito di trasformazione D terzo lotto**

---

- tavola n. 2 – individuazione lotti e dati urbanistici
- tavola n. 3 – individuazione aree standards
- tavola n. 4 – reti tecnologiche
- tavola n. 5 – tracciato strada di pertinenza dell'intero ambito D (Nuova Via Carducci)
- tavola n. 6 – profilo stradale di pertinenza dell'intero ambito D (Nuova Via Carducci)
- tavola n. 6 bis – Particolari costruttivi di massima e sezioni stradali di dettaglio suddivisi per lotti d'intervento e mappali afferenti il primo, secondo e quarto lotto della via Carducci (Sviluppo Accordi Bonari per allargamento via Carducci)
- tavola n. 7 – sezioni stradali terzo lotto
- tavola n. 8 – planimetria parcheggi e sede stradale
- tavola n. 9 – sezione stradale tipo, sezione parcheggi
- tavola n. 10 – opere compensative allargamento via Carducci quarto lotto
- tavola n. 11 - sezioni ipotetiche di sviluppo attuazione industriale
- tavola n.12 - identificazione aree oggetto di permuta
- Relazione Geologica-geotecnica
- Verifica di compatibilità idraulica interventi

### **ARTICOLO 3 – AREE STANDARDS, SCOMPUTO ONERI E PERMUTE**

Il "Lottizzante", in relazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Governo del Territorio, e in relazione a quanto disposto dall'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 s' impegna a dare parziale attuazione all'ambito di trasformazione con destinazione produttiva denominato "Ambito di possibile trasformazione D" realizzando a scomputo oneri le opere di urbanizzazione primaria meglio identificate nella tavola n° 3 e nell'allegato D del piano urbanistico e consistenti in:

- Parcheggi pubblici della superficie complessiva di mq. 1959.00
- Verde pubblico di mq. 1995.00

Totale aree standards garantite pari a mq. 3954.00 > mq. 3917.00 minimi da reperire.

Le parti altresì convengono, al fine di consentire lo sviluppo del rinnovato asse viabilistico di via Carducci in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, di obbligarsi alla permuta delle seguenti aree meglio identificate nella **tavola n° 12** della presente attuazione urbanistica:

- Area di proprietà comunale costituente l'attuale sedime di un tratto della la via Carducci di superficie catastale pari a circa 860 mq individuata catastalmente tra i mappali 8024-22382975-2723-2230-2785-7333-2786 del fg. 9 cens. Sovere già sdemanializzata ed oggetto di autorizzazione alla cessione in permuta con delibera consigliere n° \_\_\_\_ del 03/08/2015.
- Aree di proprietà della soc. Elti srl costituente il nuovo sedime stradale ove verrà sviluppata la nuova viabilità sulla frazione dei mappali n° 2783-2784-2229-2788-2786-7333-7385-8024 per una superficie catastale di circa mq 2.560,00.

L'atto notarile di permuta sarà a carico del lottizzante una volta confutata mediante collaudo la corretta realizzazione delle opere di realizzazione del nuovo tronco stradale.

Si conviene altresì che, qualora la perizia di stima commissionata alla competente Agenzia del Territorio attribuisse all'area di proprietà comunale ceduta un valore di mercato economicamente più elevato rispetto all'area acquisita, il lottizzante s'impegna entro 6 mesi dalla formale richiesta da parte del comune, a rifondere al predetto ente la differenza od, a sua discrezionale, a scalarla fino ad eventuale concorrenza dal credito conto oneri scaturente dalle realizzazioni compensative di cui al successivo art. 4; qualora venisse compensato anche la totalità del predetto credito il lottizzante dovrà provvedere entro i termini anzidetti necessariamente a versare nelle casse comunali in un'unica soluzione la differenza rimanente. Nulla invece sarà dovuto al lottizzante in caso di rilevata sproporzione in suo sfavore.

Il "Lottizzante" dichiara e garantisce, che le aree sono di sua proprietà, si trovano nella sua esclusiva disponibilità e sono libere da persone, cose o manufatti, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da opere reali,

da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il Comune, nonché da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione obbligandosi in caso contrario all'assunzione delle connesse responsabilità di ogni ordine e genere ivi compreso il risarcimento del danno nei confronti di terzi interessati e del Comune.

Ulteriori disposizioni di dettaglio nella predisposizioni progettuale che non alterino la dotazione a standard del piano ed in diretta applicazione del PGT (compreso lo spostamento dei sottoservizi funzionali al comparto e che andranno ceduti), del regolamento edilizio e delle eventuali prescrizioni derivanti dal rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche necessarie, dovranno essere apportate e potranno essere richieste dai competenti uffici comunali senza comunque che ciò comporti variazione al piano urbanistico al momento della produzione dei progetti esecutivi delle opere al fine del rilascio delle legittimazioni edilizie d'intervento e senza che ciò possa originare motivo di modifica degli accordi contrattuali.

Il lottizzante si obbliga altresì a curare la manutenzione (indicativamente e non esaustivamente identificante nella pulizia e sfalcio delle aree verdi e degli arbusti presenti, rifacimento segnaletica, riparazione pavimentazioni stradali ecc.) delle opere di urbanizzazione/standard all'interno del perimetro del proprio ambito che verranno cedute gratuitamente al Comune a seguito della loro realizzazione o che rimarranno ad uso pubblico.

Il lottizzante s'impegna a titolo compensativo e come "Perequazione infrastrutturale" in diretta attuazione dalla scheda d'ambito del Documento di Piano facente parte del PGT vigente, a realizzare l'opera extra standard di urbanizzazione primaria di realizzazione delle opere aggiuntive concordate con i proprietari delle aree interessate agli allargamenti stradali e collegate al primo lotto (obbligazione realizzativa già in capo alla società General Forni srl in virtù della convenzione urbanistica di seguito



citata), e quarto lotto del progetto di allargamento della strada comunale denominata via Carducci (rinvenibile, con la suddivisione in lotti, nell'elaborato planimetrico n° 5) secondo i particolari costruttivi di massima evidenziati nella tavole 6 bis ed identificati nelle voci realizzativi identificate negli allegati E1 ed E3.

La realizzazione dell'opera di cui sopra (comunque da intendersi come obbligazione giuridicamente definita "di risultato"), non sarà calcolabile a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria essendo volta a risolvere criticità già esistenti e previgenti alla richiesta di trasformazione urbanistica oggetto del presente convenzionamento e comunque in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale.

I contraenti inoltre convengono che il lottizzante realizzi in aggiunta anche l' opera a carico del Comune definite nella convenzione di attuazione urbanistica rep. 3449 del 23/04/2015 tra quest'ultimo ente e la società General Forni srl ed identificate nel secondo lotto del progetto di allargamento della via Carducci meglio rappresentate nella tavola progettuale collegata alla predetta convenzione e riassunta nell'elaborato progettuale identificato con il numero 6bis ed identificate quantitativamente nell'allegato E2 per un importo pari ad € 66.616,34 oltre iva.

A compensazione parziale dei costi come sopra definiti il Comune rinuncia alla corresponsione della monetizzazione per le opere di realizzazione della pista ciclopedonale a carico dell'attuatore per la somma di € 45.765,41 (quarantacinquemilasettecentosessantacinque/41) come da quadro economico di cui all'allegato F.

La differenza di costo in precedenza evidenziata e riassunta nell'allegato G, unitamente all'eventuale maggior onere delle ulteriori opere a carico del lottizzante richieste dal Comune per la definizione

degli accordi bonari di futura stipula con i proprietari dei terreni interessati agli allargamenti stradali (il cui dettaglio è sommariamente identificabile in recinzioni e cancellate con rete metallico/plasticata romboidale lungo il confine delle aree da acquisire e rinvenibile già in larga parte negli allegati E1 ed E2 per gli allargamenti interessanti il primo ed il secondo lotto riguardanti i mappali n°2693-5177-5178-1487-7090) saranno conteggiati come credito conto oneri che le società Elti e General Forni potranno sfruttare a loro discrezione nelle modalità definite nell'articolo a seguire.

L'esatta quantificazione del credito andrà definita con determinazione del responsabile del settore tecnico una volta stipulati tutti gli accordi bonari afferenti le cessioni dei privati connesse all'allargamento viabilistico predetto.

Le opere aggiuntive di cui sopra saranno quelle non già ricomprese a carico del lottizzante per le opere realizzative costituenti l'allargamento stradale (Riassumibili come già evidenziato nella realizzazione della rete metallico plasticata sopra il muretto di contenimento del nuovo sedime stradale già a carico del lottizzante e nella formazioni di un cancello con le medesime caratteristiche della rete).

Gli obblighi realizzati di cui sopra seguiranno le tempistiche definite nei successivi articoli e decorreranno dalla definizione di tutti gli accordi bonari con i privati interessati agli allargamenti stradali il cui onere rimane in capo al Comune; l'esecuzione delle predette opere potrà svilupparsi anche in stralci funzionali in ragione della progressiva conclusione degli accordi bonari raggiunti con i privati e l'amministrazione comunale.

Il lottizzante si obbliga altresì a sostenere le spese tecniche per l'inserimento negli elaborati progettuali da predisporre per l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni per le opere di allargamento

stradale dei vari lotti della via Carducci, per accondiscendere alle richieste dei privati interessati agli allargamenti stradali (riassumibili in innalzamento dei muri ed in continuazione delle recinzioni) il cui onere realizzativo rimarrà tuttavia a carico degli stessi in detrazione rispetto alle opere già a carico dell'attuatore in ragione del presente contratto.

### **ART 5 - MODALITA' DI UTILIZZO CREDITO CONTO ONERI ED ESPROMISSIONE OBBLIGAZIONI A CARICO DELLA GENERAL FORNI SRL**

Il credito conto oneri maturato e costituito ai sensi del precedente articolo potrà essere sfruttato dalle società Elti srl e General Forni srl a compensazione degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dalle stesse al Comune per gli interventi edilizi da realizzarsi sugli immobili di proprietà per i futuri 10 anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

In ragione dei nuovi obblighi realizzativi a carico del lottizzante definiti nel presente disposto contrattuale si conviene che il lottizzante esprometta la soc. General Forni srl dal debito obbligazionario a carico di quest'ultima costituito dal sostenimento delle spese tecniche di predisposizione progettuale, direzione lavori e contabilità relativamente alle opere del secondo lotto del predetto allargamento stradale in virtù del contratto convenzionale di attuazione urbanistica del rep. 3449 del 23/04/2015; limitatamente alla specifica obbligazione predetta il presente contratto produce rispetto al contratto convenzionale già citato, l'effetto della novazione oggettiva, rimanendo comunque valide e vigenti tutte le altre disposizioni non emendate.

La soc. General Forni srl tuttavia rimarrà obbligata in solido con il lottizzante riguardo all'obbligazione di cui sopra e per la quale si è già costituita fideiussione bancaria a garanzia

dell'esatto adempimento che verrà svincolata unicamente al riscontro, mediante collaudo, dell'adempimento dell'obbligazione realizzativa convenuta a carico del lottizzante nella già citata convenzione urbanistica contratta con la predetta società.

Il rappresentante legale della soc. General Forni srl sottoscriverà questo contratto al solo fine della presa d'atto della presente disposizione contrattuale non entrando in alcun modo nell'attuazione urbanistica definita con il presente contratto e nei discendenti obblighi tra il Comune ed il lottizzante.

### **ARTICOLO 6 – DURATA CONVENZIONE, TERMINI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Urbanistico è di 10 anni (Pertanto con decorrenza dal \_\_\_/\_\_\_/2015).

Il lottizzante si obbliga altresì a rispettare i seguenti termini di adempimento intermedi:

- **Entro 60 giorni** dalla stipula della convenzione dovranno depositarsi le richieste di rilascio dei titoli legittimanti l'attività edilizia delle opere di parte pubblica indicate agli art. 3 del presente contratto le quali dovranno essere realizzate **entro 2 anni dal rilascio dei predetti titoli** abilitativi; le richieste di rilascio delle autorizzazioni paesaggistico-ambientali connesse ai predetti interventi così come quelle afferenti la realizzazioni dei/del capannoni/i industriali potranno essere depositate al protocollo a partire dalla data di esecutività della delibera di adozione del piano urbanistico mentre non potranno essere rilasciate o consolidarsi le agibilità dei predetti capannoni fino all'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di parte pubblica summenzionate. La realizzazione degli edifici privati potrà avvenire al massimo contestualmente (non prima) alla realizzazione delle opere di parte pubblica stabilite in convenzione ma non sarà tuttavia presentare la richiesta d'agibilità dei capannoni o la stessa non potrà consolidarsi sino a che non vengano terminate e collaudate le predette opere .
- **Entro 60 giorni** dalla comunicazione da parte delle Comune dell'avvenuta disponibilità delle aree necessarie per l'allargamento stradale di via Carducci di cui all'art. 4 del presente contratto, dovrà provvedersi a depositare le richieste di legittimazione edilizia e pratiche

connesse per l'esecuzione delle stesse e provvedere, all'esecuzione delle stesse anche in stralci funzionali, **entro 2 anni** dal rilascio di tutti i titoli abilitativi necessari,

Il superamento di tali termini, salvo determinazioni di proroghe, comporterà per l'amministrazione comunale, la piena facoltà di escussione dei titoli di garanzia di cui all'art. 10 (anche frazionata in ragione delle mancanze) prodotti a supporto delle obbligazioni convenute nonché, l'eventuale sospensione dei termini di rilascio dell'agibilità degli immobili.

### **ARTICOLO 7 – REALIZZAZIONE OPERE**

Il "Lottizzante", in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare come obbligazione "di risultato" le opere di urbanizzazione primaria, delle infrastrutture e dei servizi nella consistenza evidenziata nelle relative tavole costituenti il piano e come risultano dal seguente elenco:

- Parcheggi (Da cedere gratuitamente al Comune con obblighi manutentivi a carico del lottizzante);
- Area verde (Da cedere gratuitamente al Comune con obblighi manutentivi a carico del lottizzante);
- Viabilità a carico del comparto (Da cedere in permuta al Comune in cambio ai sensi dell'art. 3 del predetto contratto) ed extra comparto (di cui all'art. 4 del presente contratto);
- Realizzazione infrastrutture di rete (Da cedere gratuitamente al Comune rete metano esclusa):
  - Rete illuminazione pubblica a led su strada e parcheggi (Da realizzarsi secondo i criteri minimi di progettazione e realizzazione dell'illuminazione pubblica di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e di tutela del territorio e del Mare del 23 dicembre 2013, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 23 gennaio 2014 );
  - Rete acquedotto;
  - Rete fognaria.

La realizzazione dei sottoservizi afferenti il servizio idrico integrato (acquedotto e fognatura) dovrà seguire le eventuali indicazioni contenute nel parere preventivo di fattibilità rilasciato dalla soc. gestrice necessariamente da ottenere e produrre contestualmente alla presentazione delle pratiche per la legittimazione edilizia delle stesse ed andranno cedute unicamente se non considerate dall'ente gestore alla stregua di un allaccio privato. Le eventuali modifiche da apportare in virtù del predetto parere non dovranno esser oggetto di variante al piano ma unicamente e se necessario, di adeguamento all'importo fideiussorio qualora le stesse comportino maggiori oneri.

Le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, poiché l'importo a base d'asta determinato dal computo metrico per esse, è inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del D. Lgs. 163/2006 s.m.i potranno, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, D.P.R. n. 380 del 2001 ss.mm, potranno essere eseguite direttamente dal "Lottizzante" sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Permane tuttavia in capo al lottizzante, l'obbligo di acquisire il CIG sul sito dell'autorità sulla vigilanza dei contratti pubblici che andrà indicato sulle fatture di pagamento, ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, poiché le opere di urbanizzazione primaria sono comunque eseguite con risorse pubbliche, giacché figurative del contributo altrimenti dovuto dai soggetti titolari di permessi di costruire ed inoltre acquisite al patrimonio del Comune.

Anche le ulteriori opere extra standard di cui al precedente articolo 4 del presente contratto, realizzate non a scomputo oneri ma come "perequazione infrastrutturale" prevista dalla scheda d'ambito del Documento di Piano facente parte del PGT vigente, essendo assimilabili ad opere di urbanizzazione primaria (strade-viabilità di comparto, reti tecnologiche) e di valore inferiore alla soglia comunitaria di cui al precedente capoverso, potranno essere eseguite direttamente dal lottizzante fatta salva l'approvazione della progettazione esecutiva da parte della Giunta Comunale che attraverso essa verificherà altresì la congruità tecnico-economica dell'intervento di cui all'art. 45 della L.R. 12/2005 e. Gli interventi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno garantire immediata funzionalità ai lotti edificati.

In fase esecutiva potranno essere ammesse, senza che si debba procedere ad approvazione di nuova variante del P.A., modifiche ed adeguamenti nel rispetto del comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/05, che non varino la superficie complessiva prevista, non alterino le caratteristiche tipologiche di

impostazione dello strumento attuativo stesso, non modificchino le destinazioni d'uso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

In particolare potrà essere variata la dislocazione dei parcheggi, purché tale nuova opera venga concordata ed accettata dall'Amministrazione Comunale e non venga diminuita la superficie a standards.

### **ARTICOLO 8 – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

I titoli abilitativi per le edificazioni private verranno rilasciati previa determinazione dei contributi concessori con applicazione delle tabelle, tariffe e parametri vigenti alla data del rilascio del singolo titolo abilitativo, salvo quanto previsto in relazione alle opere eseguite direttamente dal “Lottizzante”, così come definite negli articoli precedenti.

Il “Lottizzante” dà atto che alla data di stipula della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per un importo pari a €/mq 11,92 x 23.503,80 mq (sup realizzabile) = € 280.165,30 non verranno corrisposti, perché verranno realizzate opere a scomputo oneri per un importo superiore (€ 332.904,55) come evidenziato dal relativo computo metrico estimativo (All. D).

All'atto di collaudo saranno comunque effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risultasse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti (pari ad € 280.165,30), l'operatore a sua discrezione verserà quanto dovuto a conguaglio od a compensazione dell'eventuale conto oneri, prima dell'approvazione del collaudo stesso; ove viceversa risulti superiore nulla sarà dovuto da parte del Comune.

### **ARTICOLO 9 – CONTRIBUTO PER COSTO DI SMALTIMENTO RIFIUTI**

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi sarà determinata la quota di contributo.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

### **ARTICOLO 10 – COSTITUZIONE CAUZIONE E CAUSE ESCUSSIONE**

Il “Lottizzante”, in relazione al disposto dell’articolo 45, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ha costituito e consegnato in sede di stipula, fidejussione bancaria/assicurativa di € 379.136,76, (trecentosettantanovemilacentotrentasei/76) a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte le obbligazioni assunte, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da quadro economico allegato D1.

La garanzia non verrà svincolata fino alla certificazione mediante collaudo della corretta realizzazione di tutte le opere convenute nella presente convenzione.

Detta cauzione consiste in polizza fideiussoria a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da Istituto bancario o da primaria Compagnia di assicurazioni, e precisamente dalla..., sede di..., in data..., n... .

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l’articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il Soggetto Attuatore è obbligato in solido con i suoi fideiussori.

Tale cauzione dovrà recare clausola di automatico rinnovo fino a restituzione dell'originale o dichiarazione di liberatoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Saranno trascritte nella polizza fideiussoria le clausole prescritte nel successivo comma.

*Ancorché la garanzia sia commisurata all’importo delle opere di urbanizzazione essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all’attuazione della convenzione, da questa richiamate, e per gli inadempimenti ed errori di progettazione o esecuzione che possano arrecare qualsiasi pregiudizio e danno materiale, patrimoniale al Comune.*

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il “Lottizzante” autorizza il Comune a disporre delle cauzioni stesse nel modo più ampio possibile e senza vincolo di destinazione, 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 dovesse effettuare. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell’inadempimento generale o particolare evidenziato ai commi precedenti.



L'eventuale modifica dell'istituto fideiussore potrà avvenire solo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

In caso di alienazione a terzi delle aree costituenti l'Ambito, il "Lottizzante" dovrà trasferire ai successori ed aventi causa – che in caso di alienazione parziale saranno solidalmente responsabili con l'alienante verso il Comune – tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, con la prestazione da parte dei nuovi obbligati delle medesime garanzie già prestate dal "Lottizzante".

Con l'assunzione degli obblighi stessi da parte dei terzi acquirenti e la presentazione delle relative garanzie, il "Lottizzante" sarà liberato e la garanzia prestata, sarà parimenti liberata; in caso contrario resterà ferma la responsabilità diretta del "Lottizzante".

Potrà costituire legittimo motivo di escussione fideiussoria il subentro a qualsiasi titolo nelle obbligazioni sancite dalla convenzione di altro soggetto giuridico diverso dal soggetto lottizzante qualora in capo al nuovo soggetto subentrante non venissero ripristinate le garanzie nella misura ed alle condizioni sancite dal presente articolo.

La garanzia fideiussoria non potrà essere ridotta o svincolata sino al completamento e collaudo di tutte le obbligazioni connesse alla presente attuazione urbanistica.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione oltre a casi precedentemente esplicitati, nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro la scadenza della convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate o necessari per rendere funzionali le opere allo scopo originario, quantificate dal collaudatore incaricato;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'operatore edilizio all'invito a provvedere da parte del Responsabile dell'ufficio tecnico comunale per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal collaudatore incaricato;
- c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo all'operatore edilizio dalla convenzione soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la

quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificate dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale o da professionista all'uopo incaricato.

Con la presente convenzione urbanistica il lottizzante autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del lottizzante non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento e nella presente attuazione urbanistica.

### **ARTICOLO 11 – SUBENTRO OBBLIGAZIONI**

Il Soggetto Attuatore s' impegna in caso di trasferimento anche parziale della proprietà a qualsiasi titolo, ad inserire nei relativi contratti ed eventuali regolamenti, idonee clausole in cui viene manifestata la piena conoscenza delle parti che la stipula degli stessi atti comporta, in ragione delle proprie quote, subentro nelle obbligazioni ed oneri scaturenti dal presente patto convenzionale, allegandone eventualmente copia della convenzione, della quale dovrà essere fatto riferimento nell'atto di acquisto o cessione a qualsiasi titolo oppure dichiarazione che le obbligazioni sancite nel presente atto rimangono in capo all'originario lottizzante sino al loro completo adempimento.

Gli atti di alienazione citati al punto precedente dovranno essere notificati a cura del subentrato, entro 30 giorni dalla stipula al Comune di Sovere, il quale provvederà a richiedere alle parti subentranti apposite garanzie per l'adempimento delle obbligazioni di spettanza.

Le parti subentrate resteranno tuttavia obbligate in solido con i nuovi proprietari al rispetto di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, salvo espressa dichiarazione di svincolo da parte del Comune di Sovere da rilasciarsi previa produzione da parte del nuovo soggetto attuatore delle apposite garanzie precedentemente citate

### **ARTICOLO 12 – DECORO DEI LUOGHI**

Tutte le aree dei lotti edificabili incluse nel piano che resteranno momentaneamente inedificate, dovranno essere mantenute decorosamente con adeguata manutenzione e con adeguato taglio di erba e/o coltivate e prive di deposito di materiali di qualsiasi genere salvo preventiva autorizzazione del Comune di Sovere.

Per eventuali inadempienze verrà applicata una sanzione pari all' importo necessario alla rimessa in pristino dell'area.

### **ARTICOLO 13 – MODALITA' DI CESSIONE OPERE**

Gli impianti e tutti i servizi (strade, spazi di sosta e parcheggio, area verde, e reti tecnologiche ecc) del presente atto relativi alle opere di urbanizzazione primaria identificati nella tavola 3 e 4 dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, entro 6 mesi dall'avvenuto collaudo di esse e comunque in via provvisoria dietro richiesta dello stesso, quando se ne ravvisasse l'opportunità, per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

### **ARTICOLO 14 – INADEMPIMENTI**

Qualora il “Lottizzante” non provvedano all'ultimazione, a regola d'arte, delle opere di urbanizzazione e delle ulteriori realizzazioni previste dal presente contratto nei tempi stabiliti dai precedenti articoli, il Comune diffiderà il “Lottizzante” con assegnazione di un termine per l'ultimazione non inferiore a giorni 90 e, in caso di persistente inadempimento, potrà rivalersi sul titolo di garanzia prodotto.

Il Comune si riserva inoltre la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del “Lottizzante” ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando il “Lottizzante” stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

### **ARTICOLO 15 – COLLAUDO**

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del lottizzante.

Il collaudatore finale è individuato e nominato dal Comune, su richiesta del lottizzante, nel termine di 30 giorni dalla richiesta. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore e le spese sostenute da esso per le realizzazioni delle operazioni e verifiche di collaudo.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e su quelle di perequazione infrastrutturale di allargamento della via Carducci e con esso si deve attestare la regolare esecuzione delle opere predette rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

In particolare il collaudatore è tenuto ad effettuare a cura e spese del lottizzante almeno 2 carotaggi in posti concordati con l'ufficio tecnico comunale lungo il nuovo sedime stradale e farli analizzare in appositi laboratori al fine di analizzare la consistenza e la specificità dei materiali utilizzati ed a constatarne la regolare esecuzione secondo le specifiche di progetto.

Entro 6 mesi dalla data di presentazione al protocollo comunale della dichiarazione di fine lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al Responsabile dell'ufficio tecnico, per l'approvazione da parte del Comune.

Il lottizzante si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente eventuale escussione della fideiussione.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo. L'operatore edilizio è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art.10. Gli oneri di custodia delle opere competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

### **ARTICOLO 15 – SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE**

Tutte le spese vive e tecniche, imposte e tasse inerenti, compresi gli atti notarili ed i frazionamenti catastali relativi e conseguenti alla stipula della presente convenzione e non ricondotte all'espresso onere del Comune, saranno a totale carico del "Lottizzante" compresa la trascrizione del presente atto; a tal proposito il lottizzante si obbliga a consegnare al Comune, entro 30 giorni dall'avvenuta incombenza, una copia autentica del presente atto corredata della relativa nota di trascrizione.

Sono, altresì, a carico del "Lottizzante" le spese inerenti il collaudo come sopra evidenziate.

Qualora la convenzione non venisse sottoscritta entro il termine di sei mesi dalla esecutività della delibera C.C. di approvazione del Piano, si ritiene decaduto il piano di che trattasi, fatte salve documentate cause non dipendenti dalla volontà dei "Lottizzanti". In tal caso il Sindaco, sentita la Giunta Comunale, potrà concedere proroga per il suddetto termine, per una sola volta e per un periodo non superiore a 6 mesi.

### **ARTICOLO 16 – CONTROVERSIE**

E' devoluta, ai sensi dell'art. 7 della Legge 21 luglio 2000, n° 205, alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale di Milano (Sez Distaccata di Brescia) ogni controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione della presente convenzione.

In caso di rifiuto opposto dalle altre parti contraenti a stipulare gli atti giuridici previsti nella presente convenzione, il Comune si riserva la facoltà di adire la competente autorità giudiziaria amministrativa per ottenere, ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile, l'esecuzione specifica dell'obbligo di stipulare gli atti medesimi.

### **ARTICOLO 17 – RIFERIMENTO A LEGGI E REGOLAMENTI**

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e regolamenti, sia generali che comunali in vigore.

Si danno atto le parti che l'ufficiale rogante resta fin d'ora autorizzato ad introdurre nel testo definitivo eventuali precisazioni di carattere catastale, tecnico, patrimoniale finalizzate alla miglior traduzione in

## Ambito di trasformazione D terzo lotto

---

atto pubblico delle pattuizioni sostanziali contenute nella presente convenzione e nei relativi elaborati grafici.

Il presente contratto è soggetto assoggettato alle disposizioni di cui all'art.20 della L.10/77 ed all'art.32 del DPR 601/73.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la ditta Elti srl

Per Il Comune di Sovere

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Limitatamente agli aspetti di sua competenza di cui all'art. 5 del presente contratto:

Per la ditta General Forni srl

\_\_\_\_\_