

COMUNE DI SOVERE

PROVINCIA DI BERGAMO

REPUBBLICA ITALIANA

Repertorio Numero _____ del _____/2018

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DENOMINATO "PdR 6"

L'anno duemiladiciotto, il giorno _____ del mese di _____ nella Sede Comunale di Sovere, davanti a me Luisa dott.ssa 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:

A)- **COMUNE DI SOVERE**, rappresentato dal Dott. Luca Bassanesi, nato a Lovere il 05/11/1984, autorizzato a sottoscrivere i contratti in forza del decreto sindacale n° 11/2017, nella qualità di responsabile dell'ufficio tecnico del predetto ente, C.F. e P.IVA 00347880163, domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, la quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta e nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";

dall'altra parte:

B)- sig. Bertoni Carletto, nato a Costa Volpino il 21.09.1956, residente a Costa Volpino, Via Fontanelle, n. 8, cod. fisc. BRT CLT 56P21 D117X, in qualità di legale rappresentante della Ditta "**C.B.L. srl**" con sede in Costa

Volpino (BG) via _____, P.IVA e C.F.: 01227380167 e titolare

della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e

amministrativo di Sovere (prov. di Bergamo), individuata al mappale 6427

del foglio logico 9 catasto terreni del Comune di Sovere di seguito nel

presente atto denominato attuatore o lottizzante;

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di

firma, io Segretario Comunale sono certo, rinunciano espressamente,

d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi

richiedono di rogare questo atto.

PREMESSO CHE:

- il lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità ed esclusiva proprietà

dell'immobile identificato catastalmente al n° 6427 del fg. 9 cens. Sovere e

conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi

derivanti dalla presente convenzione;

- gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale

territoriale edificabile di mq. 4.650,00 ed identificati urbanisticamente nella

vigente variante generale al Piano di Governo del Territorio approvata con

deliberazione di Consiglio comunale n°23 del 31.03.2017 (ed in vigore dal

16.08.2017), come "Ambito PdR6 " di cui all'art. n. 16 p.to 8 delle relative

N.T.A. del Piano delle Regole e definite come "Comparti del Piano delle

Regole soggetti a normativa particolare, identificati negli elaborati grafici

del PdR, sottoposti a normativa specifica ed attuabili secondo le prescrizioni

contenute nel singolo comparto";

- le predette NTA facenti parte del Piano del Governo del Territorio vigente,

ammettono l'edificazione per tale ambito previa presentazione di Piano

Attuativo convenzionato;

- con nota registrata al prot.n. 9450 del 27/11/2017 notificata mezzo pec in

pari data il responsabile del procedimento in materia urbanistica ha

avanzato alla Comunità Montana Laghi Bergamaschi in qualità di Ente

gestore del sito SIC IT2060010 "Valle del Freddo" la richiesta di emissione

di parere in merito al progetto presentato per l'incidenza negativa con

l'identificato sito Rete Natura 2000 tutelato, ricevendo in risposta dal

predetto ente (registrato al prto.n. 9978 del 13/12/2017) che risulta esclusa

la necessità di sottoporre lo stesso ad ulteriore Valutazione di Incidenza

Ambientale in quanto lo strumento urbanistico per la zona ha già operato in

sede di Vas la valutazione d'incidenza sul sito d'interesse;

- con con nota prot.n. 10382 del 28/12/2017 l'ente gestore del servizio

idrico integrato ha fornito parere preliminare FAVOREVOLE rispetto

all'attuazione urbanistica predetta;

- che con nota pervenuta al prot n. 10398 del 28/12/2017 essendo l'area

oggetto d'intervento ricadente in zona paesaggisticamente vincolata ai sensi

dell'art. 142 co. 2 lett. c) del D.Lgs. 142/2004 e smi per la presenza del

fiume Oneto, la competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e

Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, ha fatto pervenire le

proprie osservazioni ai sensi dei co. 3 e 4 dell'art. 16 della L. 1150/1942 e

smi;

- si procede nella consapevolezza che il successivo rilascio dei titoli

abilitativi seguirà le procedure di legge vigenti tenendo in considerazione le

limitazioni di cui all'art. 12 delle NTA del PDR del vigente PGT rispetto all'insediamento di talune attività produttive;

- che la proposta di approvazione del presente Piano è stata sottoposta positivamente al vaglio della Commissione urbanistica Comunale del 14/12/2017;

- che la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo comunale al n.9401 del 23/11/2017 e successivamente integrata a seguito dell'espressione dei rilievi posti in sede d'esame della commissione urbanistica. con nota registrata al prot.n. 156 del 08/01/2018;

- gli elaborati tecnici proposti dall'attuatore come definitivamente integrati e come dichiarato dal responsabile dell'istruttoria tecnica con nota prto.n.727 del 29/01/2018, risultano conformi e coerenti alle prescrizioni:

➤ Della variante generale al Piano del Governo del Territorio vigente, al suo Documento di Piano ed alla relativa Vas redatta a supporto di essa;

➤ del Regolamento Edilizio vigente;

➤ del Regolamento Locale d'Igiene;

- con nota depositata al prot.n. _____ del _____ il lottizzante ha accettato la bozza contenente le disposizioni obbligatorie convenzionali in stipulando;

- con deliberazione del Giunta Comunale n° _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge, è stato Adottato il piano attuativo;

- è avvenuta pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di

legge dal _____ al _____, in seguito ai quali non

sono / sono pervenute osservazioni;

- con la deliberazione di Giunta Comunale n. ° _____ del

_____, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato

definitivamente il piano attuativo;

- con nota depositata al protocollo comunale al n° _____ del

_____ successivamente all'approvazione del piano urbanistico,

il Comune ha comunicato al lottizzante l'avvenuta efficacia dei

provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito

a provvedere alla stipula della presente convenzione;

- nel piano attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione

primaria 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 ed imposte dalla

scheda d'ambito del documento di Piano facente parte del vigente PGT;

- le norme di piano stabiliscono i seguenti criteri d'intervento:

- Slp ammessa 2.000 mq (Slp max definita)
- Altezza massima 12,00 ml misurata al carroponete, in mancanza al sottotrave.
- Rapporto di copertura 70%
- Destinazione d'uso Ambito produttivo D1 (Vedasi NTA del PGT di riferimento).

- Riguardo alla dotazione minima delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico l'art. n. 6 del P.D.S specifica che i Piani Attuativi, i programmi integrati di intervento o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ed i permessi di costruire convenzionati debbono prevedere la dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale (SP) indicata nelle specifiche disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Tale dotazione, per le Attività industriali e artigianali, non può comunque essere inferiore al 20% della SIp, mentre la dotazione minima di aree a parcheeggio è determinata nel 10% della SIp.

- che la Società CBL 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 connessi e derivanti da essa;

- che l'ufficiale rogante ha vagliato attentamente i contenuti giuridici e legali di questa convenzione ritenendone gli stessi legittimi e privi di alcun vizio di legittimità in base alle norme dell'ordinamento giuridico vigente;

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 – OGGETTO, DURATA DELLA CONVENZIONE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e il lottizzante in ordine alla cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3.

La durata della presente convenzione, decorrente dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Urbanistico (ossia ___/___/2018) è di **10 anni** (scadenza pertanto al ____/____/2028).

Le possibilità di sviluppo edificatorio, così come gli standard urbanistici minimi da reperire, sono indicati nelle premesse ed integrati dalle norme afferenti il piano rinvenibili nelle NTA del vigente PGT (in particolare art. 16.8 del PDR).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle identificate per la zona D1 di cui all'art. 12 del PDR della Nta (Prevalentemente produttivo – artigianale – industriale con possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 200 di Slp per ogni attività).

ARTICOLO 3 - 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 alle previsioni degli elaborati allegati alla deliberazione di Giunta Comunale 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 – Atto notarile proprietà aree;

	- Allegato B – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	
	primarie interne all’ambito da realizzarsi a scomputo oneri;	
	- Allegato B1 – Quadro economico delle opere di urbanizzazione	
	comprensivo di iva, spese tecniche di progettazione e collaudo (importo da	
	garantire mediante fideiussione bancaria)	
	- Allegato C – documentazione fotografica;	
	- Allegato C1 – NTA di Piano;	
	• Tav. n. 1 estratto mappa, PGT e inquadramento territoriale;	
	• Tav. n. 2 planimetria di rilievo e parametri urbanistici;	
	• Tav. n. 3 sezioni dello stato di fatto;	
	• Tav. n. 4 planimetria generale col l’ipotesi di progetto e	
	individuazione dell’area a standard;	
	• Tav. n. 5 pianta del piano terra dell’ipotesi di progetto, della rete	
	di smaltimento delle acque bianche e dell’area a standard;	
	• Tav. n. 6 pianta del piano primo dell’ipotesi di progetto e dell’area	
	a standard;	
	• Tav. n. 7 sezioni dell’ipotesi di progetto;	
	• Tav. n. 8 pianta dell’area a standard - stato di fatto-;	
	• Tav. n. 9 pianta dell’area a standard - progetto-;	
	• Tav. n. 10 pianta dell’area a standard – progetto preliminare dei	
	sottoservizi e particolari costruttivi	
	- Relazione tecno illustrativa d’intervento;	
	- Progetto illuminotecnico illuminazione pubblica a Led aree standard	
	da cedere	
	- Relazione geologico-tecnica	
	- 8 -	

- Bozza di convenzione.

ARTICOLO 4 – AREE STANDARDS – SCOMPUTO ONERI

Il "Lottizzante", in relazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Governo del Territorio, e in relazione a quanto disposto dall'art. 46 e ss. della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, s' impegna a dare attuazione all'ambito di trasformazione con destinazione produttiva oggetto della presente individuando le seguenti aree, interne al perimetro del piano, meglio individuate nell' elaborato di riferimento per un totale di mq. 481,65, tali da soddisfare integralmente il fabbisogno di standard richiesto dal progetto di piano di cui mq. 293,22 per parcheggi ed aree manovra; (> 50% della superficie a standard minima richiesta pari a 200,00 mq) come evidenziato nella planimetria di cui alla richiamata tav. n.9 ;

In particolare le opere principali che verranno eseguite sono sommariamente identificate nelle seguenti (con specifiche di dettagli contenute nelle tav. n° 9-10 facenti parte del presente piano):

- parcheggio pubblico;
- rete di illuminazione pubblica a Led per illuminazione del parcheggio;
- rete di distribuzione dell'acqua potabile sino all'allaccio privato;
- rete smaltimento acque meteoriche e rete acque nere sino all'allaccio privato;
- rete di distribuzione interna dell'energia elettrica sino all'allaccio privato;
- rete telefonica sino all'allaccio privato;
- rete di distribuzione gas-metano sino all'allaccio privato;
- verde pubblico;
- allargamento stradale di via Lombardia con passaggio pedonale;

- segnaletica orizzontale e verticale.

I costi connessi alla realizzazione del parcheggio precedentemente identificato (che successivamente verrà ceduto in forma gratuita al Comune) potranno essere scomputati sino a capienza degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per lo sviluppo della volumetria assegnata al comparto.

Fino alla cessione formale delle opere, il Soggetto Attuatore solleva il Comune di Sovere da ogni responsabilità, sia civile che penale, per danni a persone, animali o cose che si dovessero verificare.

L'attuatore è tenuto a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria, interne al progetto di piano, conformi allo stesso per caratteristiche e dimensioni, salvo eventuali modifiche ed integrazioni richieste dal Comune di Sovere comunale in sede di approvazione dei progetti definitivi.

Il lottizzante si obbliga altresì a curare la manutenzione (pulizia neve, sfalcio, rifacimento segnaletica, riparazione pavimentazioni stradali ecc.) delle opere di urbanizzazione/standard all'interno del perimetro del proprio ambito anche dopo la cessione gratuita al Comune a seguito della loro realizzazione sino alla scadenza di convenzionamento.

Ulteriori disposizioni di dettaglio nella predisposizioni progettuale che non alterino la dotazione a standard del piano ed in diretta applicazione del PGT, 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 e senza che ciò possa originare motivo di modifica degli accordi contrattuali.

ARTICOLO 5 – OBBLIGAZIONI AGGIUNTIVE

Si prende atto che il lottizzante in diretta conseguenza dell'art. 7 delle NTA del PDS delle nuove Nta introdotte con la prima variante generale al Pgt ed alla delibera di consiglio comunale n° 65 del 30/11/2017 correlata che ne ha determinato l'effettiva quantità, ha provveduto in data al versamento di € 11.500,00 (€ 5,75 per zone industriali x 2000 slp/max) prima della firma della presente convenzione presso la tesoreria comunale.

ARTICOLO 6 – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTI

Come verrà successivamente ribadito, i titoli abilitativi 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 di questa convenzione.

Le spese per la realizzazione degli standard contenute nel computo metrico allegato alla presente potranno essere dedotte sino a compensazione degli oneri di urbanizzazione primari dovuti.

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, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso; ove viceversa risulti superiore nulla sarà dovuto da parte del Comune.

ARTICOLO 7 – TEMPI REALIZZAZIONE OPERE

URBANIZZAZIONE

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 ciò significando che nulla sarà dovuto dal comune all’attuatore, nel caso di costi superiori di realizzazione delle predette opere di urbanizzazione convenute in realizzazione a scomputo oneri.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, dovranno essere realizzate e collaudate entro il termine di validità della presente convenzione e comunque prima del deposito dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione degli edifici privati, considerato che ove questo non avvenisse l’eventuale presentazione delle predette richieste di legittimazione edilizia risulterà per la predetta ragione improcedibile.

L’unica eccezione rispetto a quanto sopra potrà essere costituita dalla momentanea mancata realizzazione del tappetino bituminoso d’usura a salvaguardia della sua integrità od altre opere di dettaglio o finitura per le medesime ragioni.

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. Le eventuali modifiche da apportare in virtù del predetto parere non dovranno essere oggetto di variante al piano ma unicamente, e se necessario, di adeguamento all'importo fideiussorio qualora le stesse comportino maggiori oneri. La realizzazione della fognatura andrà ceduta unicamente se non considerata dall'ente gestore alla stregua di un allaccio privato.

In caso di mancato completamento degli edifici privati, le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro il termine di validità della Convenzione.

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. 36 co. 3-4 del D. Lgs. 50/2016 s.m.i, 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 disponibile del Comune.

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 modifichino 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.

ART. 7BIS – COSTITUZIONE SERVITÙ PER DEROGA DISTANZA EDIFICATORIA DA PARCHEGGIO

Si conviene che l'attuatore potrà procedere all'edificazione del capannone industriale in deroga alle distanze civili sino alla misura di mt. 2,50 dal nuovo parcheggio in costruzione quale opera di urbanizzazione primaria su via Lombardia.

ARTICOLO 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI

Il "Lottizzante", in relazione al disposto art. 44 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare l'importo degli oneri dovuti con applicazione delle tabelle, tariffe e parametri vigenti alla data del rilascio del singolo titolo abilitativo, detta somma verrà versata proporzionalmente al rilascio dei singoli titoli

abilitativi entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio e nelle forme previste dal Comune.

In caso di ritardato pagamento, si applicheranno le sanzioni di cui alle leggi e regolamenti vigenti.

All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi sarà anche determinata la quota di contributo per lo smaltimento rifiuti.

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

ARTICOLO 9 – 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 10 – COSTITUZIONE GARANZIE E ALIENAZIONI

AREE

Si da atto che il “Lottizzante”, in relazione al disposto dell'articolo 46, della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ha costituito e consegnato in sede di stipula,

fidejussione bancaria (€ _____ importo corrispondente a quello contenuto nell'allegato B1) a garanzia dell'esatta e piena attuazione di tutte

le obbligazioni assunte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, Detta cauzione dovrà consistere in **polizza fideiussoria bancaria**

a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione

del debitore principale, rilasciate da Istituto bancario avente i requisiti di cui

all'art. 107 del Testo Unico Bancario – D.Lgs. 385/1993 e smi.

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

Il “Lottizzante” potrà richiedere la restituzione della polizza fideiussoria in ragione dell'avvenuto adempimento delle obbligazioni convenute.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il “Lottizzante” autorizza il Comune a disporre della cauzione 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.

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.

Del pari costituirà valido motivo di escussione fideiussoria la circostanza in cui il soggetto subentrato non notifichi l'atto di alienazione delle aree nel

termine di 30 giorni dalla stipula, nonché qualora il soggetto subentrante non presenti entro 15 giorni dalla richiesta comunale e comunque entro 45 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento di proprietà, nuova polizza fideiussoria a se intestata con le caratteristiche in precedenza evidenziate, a garanzia e concorrenza degli obblighi di sua spettanza.

La garanzia fideiussoria potrà essere ridotta con determinazione del responsabile del settore tecnico su richiesta del soggetto attuatore in rapporto alle opere realizzate e collaudate, anche provvisoriamente in corso d'opera, previa produzione da parte della direzione lavori del S.A.L., quando il Comune di Sovere ne abbia accertato la regolare esecuzione, salvo per l'importo del 30% calcolato sul complessivo obbligo oggetto della fideiussione, che verrà svincolato a collaudo finale.

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.

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. Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni oltre a casi precedentemente esplicitati, nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro la scadenza della convenzione, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore edilizio (in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, 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.

ARTICOLO 11 – MODALITA' E TEMPI DI CESSIONE OPERE

Il lottizzante si impegna e si obbliga a cedere al Comune che fin da ora accetta gli impianti, aree e tutti i servizi previsti dal piano attuativo (spazi di sosta e parcheggio, area verde, fognatura, reti idrica, telefonica, pubblica illuminazione sino al punto di allaccio privato ecc.) a titolo gratuito, individuati nell'elaborato planimetrico n° 9 richiamati dalla presente convenzione, liberi da vincoli, pesi e ipoteche, di superficie pari a mq.481,65 salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all' esecuzione dei lavori 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 esso non vi abbia provveduto nei termini previsti.

La cessione delle predette opere dovrà avvenire entro 6 mesi dall'approvazione da parte del comune del certificato di collaudo redatto da professionista abilitato individuato nominato dal Comune su richiesta del lottizzante.

ARTICOLO 12 – 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, restano ad esclusivo carico dell'attuatore.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed al computo metrico approvato ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

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.

L'attuatore 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.

Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite a titolo gratuito con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo. A tal fine l'operatore edilizio consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono altresì poste a carico del lottizzante.

A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo definitivo della garanzia di cui agli articoli precedenti.

Gli oneri di custodia delle opere competono all'operatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

ARTICOLO 13 – SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE

Tutte le spese tecniche e generali, imposte e tasse inerenti, relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione saranno a totale carico del “Lottizzante” che si obbliga altresì ad effettuare ed a consegnare al Comune, entro 30 giorni dall’avvenuta effettuazione la trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari, corredata della relativa nota di trascrizione. Sono, altresì, a carico del “Lottizzante” le spese inerenti il collaudo .

ARTICOLO 14 – CONTROVERSIE

E’ devoluta, ai sensi dell’art. 7 della Legge 21 luglio 2000, n° 205, alla giurisdizione esclusiva del Tribunale competente 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 per ottenere, ai sensi dell’art. 2932 del Codice Civile, l’esecuzione specifica dell’obbligo di stipulare gli atti medesimi.

ARTICOLO 15 – 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 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 CBL srl

Per Il Comune di Sovere

In Sovere, nella Casa Comunale sita in via G. Marconi, 6, addì _____

del mese di _____ 2018, io sottoscritto Dott.ssa Luisa Borsellino

Segretario Comunale del Comune di Sovere ho ricevuto questo atto da me

rogitato mediante lettura fattane alle parti che, a mia istanza l'hanno

dichiarato conforme alla loro volontà. Questo atto, composto da pagine n.23

firmate (ultima pagina esclusa), viene formato in modalità elettronica, a

norma dell'art.52 bis della legge 89/1913 e l'art.25 comma 2 del Codice

dell'Amministrazione digitale D.Lgs. 82/2005, con l'acquisizione digitale

della sottoscrizione autografa delle parti, autenticata mediante apposizione

della firma digitale da parte del pubblico ufficiale rogante.

La conservazione del documento informatico avverrà nel rispetto delle

modalità stabilite dal D.P.C.M. e del Ministro delegato per la Pubblica

Amministrazione e l'innovazione, previsto dall'art.23 ter del D.Lgs.

82/2005.

Il sottoscritto vice Segretario Comunale, dopo la conversione del

documento cartaceo firmato dalle parti, in file formato "portable document

format PDF" chiude il contratto con l'apposizione della propria firma

digitale.

Per il Comune di Sovere

Per la ditta CBL srl

Documento firmato digitalmente da:

Il Segretario Comunale (Dott.ssa Luisa Borsellino)