

COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE

Provincia di BERGAMO

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA denominato
«Piano di Lottizzazione "Don Mazzolari"»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____
(____/____/____), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,
notaio in _____ si sono costituiti i Signori:

Manzoni Alessandro	Nato a: Bergamo (BG)	Il: 25.12.1933	C.F.: MZNL33T25A217W	Residente in Via Don Mazzolari, 4 - Almenno San Salvatore (BG)
	Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 6265, 6266 e 6268			
Manzoni Luca	Nato a Bergamo (BG)	Il 11.05.1965	C.F.: MZNL65E11A794Z	Residente in Via Don Mazzolari, 4 Almenno San Salvatore (BG)
	Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 6265, 6266 e 6268			
Manzoni Nicola	Nato a Bergamo (BG)	Il 14.09.1968	C.F. MNZNCL68P14A794Y	Residente in Via Brughiera, 39 Palazzago (BG)
	Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 6265, 6266 e 6268			
Manzoni Oliviero	Nato a Bergamo (BG)	Il 03.01.1978	C.F. MNZLVR78A034794E	Residente in Via Zuccala, 4 Almenno San Salvatore (BG)
	Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 6265, 6266 e 6268			
Capelli Rita	Nata a Bedulita (BG)	Il 13.02.1941	C.F. CPLRTI41B53A732G	Residente in Via Don Mazzolari, 4 - Almenno San Salvatore (BG)
	Comproprietaria dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 6265, 6266 e 6268			
Rota Franco	Nato a Almenno San Salvatore (BG)	Il 18.08.1964	CF RTOFNC64M18A217P	Residente in Viale G. Marconi 4 ad Almenno San Salvatore
	Comproprietari dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 2259, 6262, 6263 e 6264			

Rota Maria Luisa	Nata a Almenno san Salvatore (BG)	Il 21.07.1957	CF RTOMLS57L61A217V	Residente in Via Don Ronzoni 14/bis ad Almenno San Salvatore
Comproprietari dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 2259, 6262, 6263 e 6264				
Rota Sara	Nata a Almenno San Salvatore	Il 14.04.1961	C.F. RTOSRA61D54A217U	Residente in Via Don Ronzoni 14/bis ad Almenno San Salvatore (BG)
Comproprietari dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 2259, 6262, 6263 e 6264				
Magno Miriam	Nata a Almenno San Salvatore (BG)	Il 26.01.1951	C.F. MGNMRM51A66A217A	Residente in Via A. De Gasperi, 10/TER - Almenno San Salvatore (BG)
Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 2258, 6260 e 6261				
Magno Maurizio	Nato a Almenno San Salvatore (BG)	Il 09.10.1946	C.F. MGNMRZ46R09A217A	Residente in Via Solario, 1 - Almenno San Salvatore (BG)
Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 2258, 6260 e 6261				
Terzi Bruno	Nato a Almenno San Salvatore (BG)	Il 25.06.1954	C.F. TRZBRN54E25A217K	Residente in Residente in Via Don Mazzolari, 4 - Almenno San Salvatore (BG)
Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 6258, 6311, 6313, 6310 e 6312				
Milesi Stefania	Nata a San Martino De' Calvi (BG)	Il 26.01.1955	C.F. MLSSFN55A66I006T	Residente in Residente in Via Don Mazzolari, 1 Almenno San Salvatore (BG)
Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 6258, 6311, 6313, 6310 e 6312				
Terzi Alessandra Sara	Nata a Bergamo (BG)	Il 26.10.1983	C.F. TRZLSN83R66A794U	Residente in Residente in Via Don Mazzolari, 1 - Almenno San Salvatore (BG)
Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 6258, 6311, 6313, 6310 e 6312				
Masoni Camillo	Nato a Almenno San Salvatore (BG)	Il 12.06.1933	C.F. MSNCLL33H12A217P	Residente in Residente in Via Don Mazzolari, 3 - Almenno San Salvatore (BG)
Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 5061, 6254, 6256, 5244, 6255 e 6257				
Mitta Maria Pia	Nata a Mariano Comense (CO)	Il 19.12.1934	C.F. MTTMRP34T59E951L	Residente in Via Don Mazzolari, 3 - Almenno San Salvatore (BG)
Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 5061, 6254, 6256, 5244, 6255 e 6257				
Masoni Severino	Nato a Almenno San Salvatore (BG)	Il 01.11.1960	C.F. MSNSRN60S01A217Z	Residente in Residente in Via Don Mazzolari, 3/A - Almenno San Salvatore (BG)
Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 5061, 6254, 6256, 5244, 6255 e 6257				

Damiani Elisabetta	Nata a Sedrina (BG)	Il 28.07.1962	C.F. DMNLBT62L68I567D	Residente in Residente in Via Don Mazzolari, 3/A - Almenno San Salvatore (BG)
	Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 5061, 6254, 6256, 5244, 6255 e 6257			
Khmirova Natalia	Nata in Ucraina	Il 24.03.1948	C.F. KHMNTL48C64Z138T	Residente in Via Ceregate, 3 Almè (BG)
	Comproprietario dell'area individuata catastalmente: Foglio n. Mappali n. 891			

Tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ pro tempore del Comune di _____, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____ in data _____

PREMESSO CHE

1. che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
2. che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
3. che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTO

1. la domanda di adozione e approvazione del Piano Attuativo in Variante, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 5978 del 20.07.2020 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. URB/2020/00003/PAV. Per la medesima pratica sono state eseguite le integrazioni documentali:
 - a. data _____ prof. n. _____ ;
 - b. data _____ prof. n. _____ ;
 - c. data _____ prof. n. _____ ;
 - d. data _____ prof. n. _____ ;
2. che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 10.199,49 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 40 in data 17/10/2015 e pubblicato sul BURL n. 21 del 25.06.2016 e sono classificate come segue:
 - P.A. approvato per una superficie di 6.321,94 mq
 - Volumetria Definita n. 2 per una superficie di 3.877,55 mq

3. Che per l'attuazione del presente piano è necessario procedere alla ripermimetrazione e unificazione degli ambiti sopracitati istituendo così variante al piano delle Regole, definendo così in Piano attuativo convenzionato in variante qui denominato «Nuovo piano attuativo "via Don Mazzolari"»;

VISTI

1. il procedimento di assoggettabilità a VAS che ha trovato esito nel Decreto di esclusione da VAS emesso in data 21.05.2021 prot. n. 4233 e pubblicato sul BURL n. 21 del 09.06.2021;
2. la deliberazione del Consiglio/della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo, adottando altresì, contestualmente, la variante al PGT;
3. l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
4. la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo e contestuale variante al PGT;
5. la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo in variante al PGT, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
6. l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967,
7. n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11marzo 2005, n. 12 e ss.mm. ii;
8. Visto l'art. 20 del Dlgs 50/2016;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento in seguito ad approvazione del Collaudo.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui al comma 5 delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro il termine massimo di 60 (sessanta) mesi.
La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di anni 8.
3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere terminate e collaudate (anche parzialmente) prima della presentazione dell'istanza di agibilità relativa agli edifici dei singoli lotti.
4. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.
5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa in capo ai lottizzanti, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.
Rimane inteso che il termine massimo entro cui presentare le istanze relative all'edificazione dei singoli lotti è pari a 10 (dieci) anni.
6. La cessione della proprietà delle aree e degli impianti per le urbanizzazioni (nonché delle aree a standard) in forma gratuita a favore del Comune, può avvenire, anche parzialmente, a semplice richiesta di quest'ultimo qualora ne riscontri l'utilità. Il Comune si riserva la facoltà, dietro semplice richiesta, di chiedere la cessione di proprietà di aree e impianti anche parzialmente realizzate e collaudate.
7. Le stesse condizioni di cui al comma 7 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree a standard per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento la servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 22.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2.
2. Tutte le opere di urbanizzazione regolamentate da enti e/o aziende competenti saranno disciplinate secondo quanto dettato da essi.

3. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti alle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto in conformità ai vigenti regolamenti e norme;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
 - d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione comprensivo di quadro elettrico di governo in modo da rendere possibile l'eventuale erogazione del servizio a soggetti diversi;
 - e) altre eventuali tipologie di opere che si rendono necessarie ai fini dell'urbanizzazione;
 - f) in conformità ai dettati richiamati nell'art. 57 comma 6 della Legge 120/2020 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni) si dovrà prevedere l'installazione di almeno un punto di ricarica pubblica per veicoli elettrici;

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il piano dei servizi e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.
2. Qualora si rendano necessari ulteriori gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 3. Le potenzialità minime devono essere distribuite razionalmente, in ogni caso, e la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti e il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenza o capacità che si rendesse necessaria, rispetto a quanto previsto, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
3. Il precedente comma deve tenere in considerazione quanto riportato all'art. 4 comma 3 lettera f) della presente convenzione e dell'attuale tendenza all'utilizzo dei veicoli elettrici con relative postazioni di ricarica private, l'eventuale maggior richiesta di potenza che si rendesse necessaria è a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

ART. 7 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con l'approvazione del Nuovo Piano Attuativo Via Don Mazzolari avvenuta con Deliberazione Consiliare n. _____ del _____ si ritiene assolto quanto previsto e indicato dall'art. 20 comma 2 del D. Lgs. 50/2016. Il progetto di fattibilità è composto dai documenti indicati al successivo art. 25.
2. Con la stipula della presente convenzione i proponenti si impegnano a presentare tramite il SUE, compatibilmente con gli obblighi di cui all'art. 3, istanza di permesso di costruire per l'esecuzione delle opere

di urbanizzazione previste nei precedenti artt. 4 e 6. Il progetto dovrà essere redatto in conformità a quanto dettato dall'art. 33 comma 1 lettere a) b) c) d) e) g) del DPR 207/2010 e sottoposto all'approvazione preventiva degli enti/gestori competenti. Il Computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere redatto utilizzando il prezzario Regione Lombardia vigente ai sensi dell'art. 23 comma 7 del D. Lgs. 50/2016.

3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui all'art. 38 della legge regionale n. 12 del 2005.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 7.

Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di presentazione del Permesso di costruire e devono essere in possesso dei requisiti di cui agli artt. 80 e 83 del D. Lgs. n. 50 del 2016.

2. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi dell'art. 2 delle NTA specifiche di piano in variante alle NTA del PGT vengono individuati i seguenti standard da reperire:

Destinazione residenziale	Volume realizzabile	7.433,67 mc
	SLP	2.323,02 mq
TOTALE STANDARD DA REPERIRE		2.055,00 mq

2. I lottizzanti reperiscono direttamente all'interno del comparto aree a standard per una superficie netta pari a mq 1.834,34.

ART. 11 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE e ONERI AGGIUNTIVI

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 10 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente sommano a = 220,66 mq

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro _____ (euro _____ / _____) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

- mq 220,66 x euro/mq _____ = euro _____ (euro _____ / _____).

3. L'onere aggiuntivo stabilito ai sensi dell'art. 2 delle NTA specifiche di piano in variante alle NTA del PGT è pari a 36.000,00 €
4. L'importo totale della monetizzazione e degli oneri aggiuntivi (Importo totale euro _____) è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Contestualmente al versamento dell'importo di monetizzazione degli standard e degli oneri aggiuntivi dovrà essere versato l'importo relativo ai diritti di segreteria pari ad € 500,00 oltre a spese di pubblicazione previste dalla Legge, così come previsto dalla D.G. n. 37 del 21.04.2021.

ART. 13 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 399.971,39 € come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 21, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo (anche parziale) e previo accertamento da parte del Comune della regolare esecuzione.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. 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.
5. La garanzia si estingue per il 70 % (settanta/100 per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 21, comma 2; si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti dei proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 19.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare tramite Sportello Telematico il regolare titolo abilitativo in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:
 - a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, per i permessi di costruire e le istanze depositate entro il _____, che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
 - b) nella misura in vigore al momento della presentazione del titolo abilitativo depositato dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 21 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite e nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 15 - VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti al Piano e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 20, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3.

ART. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Non è prevista destinazione diversa da quella residenziale all'interno del Piano.

ART. 17 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 4 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni richieste dagli Enti/Concessionari aventi titolo.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un subcomparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1.
4. Il collaudo di cui al comma 1 è subordinato alla conformità dei lavori eseguiti in riferimento ai progetti assentiti.

ART. 18 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. La cessione della proprietà delle aree e degli impianti per le urbanizzazioni (nonché delle aree a standard) in forma gratuita a favore del Comune, potrà avvenire, anche parzialmente, a semplice richiesta di quest'ultimo qualora ne riscontri l'utilità. Il Comune si riserva la facoltà, dietro semplice richiesta, di chiedere la cessione di proprietà di aree e impianti anche parzialmente realizzate e collaudate.
2. La cessione delle aree e degli impianti di cui sopra dovrà avvenire previa sottoscrizione di ulteriore atto pubblico e secondo quanto stabilito dal D. Lgs. 267/2000 e ss.mm. ii..
3. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella Tav. n. 6 allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale.
4. Le stesse aree di cui al comma 1, saranno identificate nel frazionamento redatto a cura e spese dei lottizzanti.
5. Le aree, in caso il Comune avanzi richiesta di cessione, dovranno essere cedute «e asservite all'uso pubblico» libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
6. La cessione delle aree «e l'asservimento all'uso pubblico» è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il

piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

7. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune «e da asservire all'uso pubblico», qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
8. Qualora il Comune decida di rinunciare all'acquisizione della proprietà delle aree e impianti e standard, i lottizzanti o aventi titolo ne manterranno la proprietà e ne potranno disporre in via esclusiva.

ART. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'eventuale acquisizione da parte del Comune.
2. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione
3. o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 13.
4. Fino all'acquisizione delle aree e impianti, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione.

ART. 20 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, territorialmente competente.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11e dell'articolo 12, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.
3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

ART. 21 - ATTI COSTITUENTI IL PIANO

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) norme tecniche di attuazione;
 - c) elaborati grafici urbanistici in n. _____ tavole;

- d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- e) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
- f) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione anche se non materialmente allegato alla presente.

ART. 22 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, la redazione degli shape file, diritti di segreteria, spese di pubblicazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I proponenti autorizzano alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune