

Comune di Bottanuco
Provincia di Bergamo

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Ambito Minimo Intervento (AMI)
Ambito "AT3 Area nuovo polo artigianale Nord"
"Immobiliare Crociotto Srl"

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

L'anno duemila....., addì del mese (.../.../20.....), avanti al sottoscritto ufficiale rogante,

- il COMUNE DI BOTTANUCO, Codice dei Contratti fiscale 00321940165, con sede in Bottanuco, Piazza San Vittore, 1, legalmente rappresentato, come previsto dall'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dall'art. dello statuto comunale, da nato a il, domiciliato per la carica presso la sede comunale in, Via, il quale dichiara di intervenire in quest'atto nella sua qualità di, in forza della deliberazione del Consiglio Comunale, n. ... del, esecutiva a norma di legge, che in copia conforme si allega sotto la lettera "A" di seguito il "**Comune**",
- IMMOBILIARE CROCIOTTO s.r.l. con sede legale in Bergamo, via Quinto Alpini 4, (BG) Codice Fiscale e P.IVA 02933780161, PEC immobiliarecrociottosrl@legalmail.it, in persona dell'Amministratore Unico e Legale rappresentante pro tempore Beretta Giovanni Carlo, in forza dei necessari poteri allo stesso debitamente conferiti dai competenti organi sociali, ai fini della carica domiciliato presso la sede sociale, che in copia conforme si allega sotto al lettera "B", di seguito "**Soggetto Privato**".

PREMESSO

- a) che il Soggetto Privato ha la piena disponibilità delle aree di seguito descritte, aventi una superficie territoriale complessiva di mq 37.780,00, distinte al NCT di Bottanuco, ed in particolare:
- ✓ Foglio 9 particella 819 qualità seminativo arborato classe 1° sup. ha-00 are 31 ca 30 Reddito domenicale E. 22,63 Reddito agrario E.23,44;
 - ✓ Foglio 9 particella 1085 qualità seminativo arborato classe 1° sup. ha-02 are 62 ca 90 Reddito domenicale E. 190,09 Reddito agrario E.196,88;
 - ✓ Foglio 9 particella 1086 qualità seminativo arborato classe 1° sup. ha-00 are 83 ca 60 Reddito domenicale E. 60,45 Reddito agrario E.62,60

con la precisazione che le aree interessate dalla presente convenzione, come meglio individuate con contorno rosso nell'estratto di mappa allegato, aventi destinazione urbanistica come da CDU allegato, interessano una superficie di mq. 34.650,00 concorrendo la superficie residuale di mq. 3.130,00 alla formazione della restante parte del P.A. dell'area di completamento dell'Ambito AT3;

- b) che le modalità di intervento sono quelle previste dall'art. 34 delle NA del Documento di Piano del nuovo P.G.T. ed in particolare "Piano Attuativo";
- c) che, intendendo procedere alla realizzazione degli interventi ammessi dallo strumento urbanistico generale, in data 12 gennaio 2021 prot. n. 312, il Soggetto Privato ha presentato al Comune ai sensi dell'art. 20 delle NA del Documento di Piano del P.G.T. vigente, istanza per la definizione dell'Ambito Minimo Intervento (AMI), concernente lo sviluppo parziale del comparto classificato dal vigente PGT ambito AT3 "Area polo artigianale nord";
- d) che con delibera n. 8 del 29 gennaio 2021 la Giunta comunale ha definito l'Ambito Minimo di Intervento (AMI) come da schema urbanistico strategico a firma dello Studio Tecnico G & C di Trezzo sull'Adda;

VISTO

- 1. che, intendendo procedere alla realizzazione degli interventi ammessi dallo strumento urbanistico generale, in data prot., il Soggetto Privato ha presentato al Comune domanda di approvazione di un Piano Attuativo conforme al PGT a norma dell'art. 14, L.R. n. 12/2005;
- 2. che, con deliberazione n. del, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale ha adottato la proposta di strumento urbanistico attuativo;
- 3. che la suddetta deliberazione, unitamente a tutti gli elaborati costituenti il Piano Attuativo, è stata depositata per giorni consecutivi dal al in pubblica visione, previo avviso pubblicato all'Albo Pretorio;
- 4. che sono pervenute/non sono pervenute osservazioni;
- 5. che, con deliberazione n. ... del, il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato il Piano Attuativo, con contestuale controdeduzione delle osservazioni pervenute;
- 6. che i titoli abilitativi per la costruzione dell'immobile e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad esso relative verranno rilasciati successivamente conformemente alla presente convenzione, secondo le vigenti disposizioni di legge e regolamenti e che il Soggetto Privato ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni come da presente atto;

Tutto ciò premesso, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Soggetto Privato s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il Soggetto Privato è obbligato in solido per sé e per suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Privato con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune e non saranno opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. Il Soggetto Privato dovrà dare comunicazione al Comune, a mezzo PEC, di ogni trasferimento a terzi entro e non oltre 30 gg. dalla formalizzazione dello stesso.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. La presente convenzione ha durata di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto che dovrà intervenire entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla data di efficacia della deliberazione di approvazione del piano attuativo, con la precisazione che l'inutile decorso di tale termine comporterà la decadenza automatica del piano attuativo.
2. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 3, della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, il Soggetto Privato potrà ottenere il titolo abilitativo all'edificazione successivamente all'approvazione e sottoscrizione del presente atto da parte dell'Amministrazione Comunale e gli interventi

previsti dovranno essere completati entro e non oltre i rilevanti termini come da convenzione.

3. Tutte le opere inerenti gli standard urbanistici/opere di urbanizzazione primaria, previsti dal piano attuativo e individuate nell'allegato A (tavole TS01, TS02, TS03, TS04, TS04bis, TS05, TS06, TS07), in conformità all'art. 44, comma 2, della L.R. n. 12/2005, dovranno essere eseguite contestualmente alla realizzazione degli interventi privati ed essere ultimate entro il termine massimo di 2 (due) anni dalla data di sottoscrizione del presente atto e comunque prima della presentazione da parte del Soggetto Privato segnalazione certificata di agibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001;
4. Tutte le opere inerenti gli standard di qualità aggiuntivi, previste dal PGT e individuate nell'allegato B (tavole TN01, TN02, TN03, TN04, TN04bis, TN05, TN06, TN07), devono essere ultimate entro il termine massimo di ~~3 (tre)~~ 2 (due) dalla data di messa a disposizione del Soggetto Privato da parte del Comune della aree di proprietà di terzi necessarie per l'esecuzione delle suddette opere. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al presente comma non venissero completate entro il ~~suddette~~ termine di cui agli interventi edilizi oggetto del permesso di costruire a causa della mancata messa a disposizione da parte del Comune delle aree per la realizzazione delle opere, il Soggetto Privato sarà comunque legittimato a presentare la segnalazione certificata di agibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 assumendosi in quest'ultimo caso l'impegno all'esecuzione delle opere dal momento in cui le aree necessarie per la loro realizzazione verranno messe nella sua disponibilità.

Art. 4 – CONSISTENZA DEGLI INTERVENTI

1. Il Soggetto Privato si obbliga a dare esecuzione a quanto previsto dalla presente convenzione in conformità alle disposizioni in essa contenute.

La superficie territoriale dell'Ambito AT3 "Area polo artigianale nord" è di mq. 77.648,60 e la (St) dall'Ambito Minimo di Intervento (AMI) è di mq. 36.066 pari circa al 46% della St dell'ambito AT3.

2. La capacità edificatoria prevista dall'Ambito Minimo Intervento (AMI) è pari al 50% della Superficie territoriale (St), complessivamente pari a 18.033,13 mq di Slp; il piano attuativo prevede le seguenti destinazioni urbanistiche:

- mq 1.393,44 di slp produttivo (area di atterraggio)

- mq 16.489,69 di slp produttivo
- mq 150,00 di slp commercio

3. L'edificazione avverrà in conformità alle previsioni dei seguenti elaborati, a firma dell'arch. Nicolò Cornelli, che vengono allegati al presente atto per divenirne parte integrante e sostanziale:

Piano attuativo

- Tav. n. 001 Inquadramento territoriale Estratti
- Tav. n. 002 Inquadramento urbanistico Estratti
- Tav. n. 003 Rilievo piano altimetrico
- Tav. n. 004 Rilievo fotografico
- Tav. n. 005 Planimetria aree ad uso pubblico con indicazione delle superfici
- Tav. n. 006 Planimetria di progetto
- Tav. n. 007 Planimetria generale e profili regolatori
- Tav. n. 008 Planimetria mobilità pubblica e verde pubblico
- Tav. n. 009 Viste prospettiche – Rendering -
- Tav. n. 010 Reti fognatura acque bianche e nere – acquedotto e metanodotto
- Tav. n. 011 Reti Enel M.T./B.T.; ill.ne Pubblica, Telecom
- Tav. n. 012 Sezioni tipo – strada e rotatorie -
- Tav. n. 013 Particolari costruttivi tipo sottoservizi
- Tav. n. 014 Planimetria Ambientale
- El. n. 015 Relazione illustrativa, Norme, Stima dei Lavori
- El. n. 016 Schema di Convenzione
- Tav. n. 017 Piano Particellare

Allegato "A"

- Tav. TS 001 Estratti (Aerofotogrammetrico – Mappa – PGT/PdS)
- Tav. TS 002 Rilievo fotografico
- Tav. TS 003 Planimetria di progetto
- Tav. TS 004 Reti fognatura acque bianche e nere – acquedotto e metanodotto
- Tav. TS 004 bis Reti Enel M.T./B.T.; ill.ne Pubblica, Telecom
- Tav. TS 005 Sezioni e particolari – tipo
- El. TS 006 Stima dei lavori
- El. TS 007 Relazione illustrativa e Quadro Economico

Allegato "B"

- Tav. TN 001 Estratti (Aerofotogrammetrico – Mappa – PGT/PdS)
- Tav. TN 002 Rilievo fotografico
- Tav. TN 003 Planimetria di progetto
- Tav. TN 004 Reti fognatura acque bianche e nere – acquedotto e metanodotto
- Tav. TN 004 bis Reti Enel M.T./B.T.; ill.ne Pubblica, Telecom
- Tav. TN 005 Sezioni e particolari – tipo
- El. TN 006 Stima dei lavori
- El. TN 007 Relazione illustrativa e Quadro Economico

Allegato "C"

- Studio sul sistema dei trasporti

Allegato "D"

- Relazione di fattibilità geotecnica

Allegato "E"

- Valutazione previsionale d'impatto acustico

Allegato "F"

- Relazione e calcoli illuminotecnici

Allegato "G"

- Studio di invarianza idraulica insediamento
- Studio di invarianza idraulica opere di urbanizzazione

4. Il Comune e il Soggetto Privato, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma precedente, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Art. 5 – VERIFICA DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI/OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVI

1. La dotazione minima degli standard urbanistici/opere di urbanizzazione primaria è determinata dalla tabella n. 4 dall'allegato n. 1 delle NA del Piano dei Servizi formante il P.G.T., proporzionati all'Ambito Minimo Intervento (AMI) secondo le quantità minime di seguito riportate:
 - Verde mq. 5.085;
 - Mobilità mq. 2.179;
2. La dotazione minima degli standard di qualità aggiuntivi è determinata dall'art. 34 delle NA del Documento di Piano del P.G.T. secondo le quantità minime di seguito riportate:
 - Realizzazione di opere del valore pari al contributo concessorio dovuto

**Art. 6 – AREE PER REALIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI/OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STANDARD DI QUALITÀ
AGGIUNTIVI/AREA DI ATTERRAGGIO**

1. Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. n. 12/2005, con la stipula della presente convenzione il Soggetto Privato si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a standard urbanistici/opere di urbanizzazione primaria nell'allegato A.
2. In relazione alle aree oggetto di cessione il Soggetto Privato garantisce sin d'ora al Comune che le medesime, all'atto della cessione, saranno in piena disponibilità e libere da pesi, ipoteche, servitù, trascrizioni pregiudizievoli, diritti personali e reali spettanti a terzi.
3. Il Comune si impegna a mettere gratuitamente e tempestivamente a disposizione del Soggetto Privato le aree di sua proprietà necessarie per la realizzazione degli standard urbanistici/opere di urbanizzazione primaria.
4. Per la realizzazione degli standard di qualità aggiuntivi il Comune si impegna a mettere tempestivamente a disposizione del Soggetto Privato le aree di sua proprietà e s'impegna inoltre ad acquisire le aree di proprietà di terzi, prioritariamente, mediante cessione bonaria gratuita da parte dei proprietari e metterle gratuitamente a disposizione del Soggetto Privato. Qualora la cessione bonaria gratuita non fosse possibile il Comune si impegna ad acquisire le suddette aree di proprietà di terzi ed a metterle a disposizione del Soggetto Privato, attivando tempestivamente dapprima le procedure di occupazione d'urgenza e poi quelle di espropriazione per pubblica utilità. I costi del bonario accordo o delle indennità di occupazione ed esproprio, nonché le eventuali spese tecniche e legali sono a carico del Soggetto Privato comunque in coerenza con le intese preliminarmente raggiunte con il medesimo.
5. Fino al completamento degli standard urbanistici/opere di urbanizzazione primaria e degli standard di qualità aggiuntivi ed al contestuale collaudo degli stessi, le aree oggetto di cessione resteranno in uso gratuito al Soggetto Privato che ne sarà responsabile, anche nei confronti di terzi, impegnandosi a garantire, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere ivi realizzate.
6. In relazione alla Prescrizione Specifica connessa all'Area di Atterraggio, di cui all'ultimo comma delle Prescrizioni Specifiche della scheda d'ambito, meglio quantificata per quanto di competenza nel precedente art. 4, si

precisa che, al fine di pienamente soddisfare tale prescrizione specifica, comunque nei limiti di competenza infra già precisati, il Soggetto Privato potrà individuare forme di compensazione in favore dell'avente diritto e/o comunque individuare la SIp da dedicare a tale adempimento all'interno dell'ambito AT3 (così anche al di fuori dell'Ambito Minimo oggetto della odierna convenzione), previo accordo con l'avente diritto.

Art. 7 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Il Soggetto Privato, in relazione alle previsioni legislative di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. n. 12/2005, si obbliga ad assumere a proprio carico gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito indicato:

- Oneri di urbanizzazione primaria

Destinazione produttiva:	mq.	16.489,69	x	euro	18,04	=	297.474,00
Destinazione commerciale:	mq.	150,00	x	euro	61,56	=	9.234,00

- Oneri di urbanizzazione secondaria

Destinazione produttiva:	mq.	16.489,69	x	euro	15,20	=	250.643,29
Destinazione commerciale:	mq.	150,00	x	euro	26,08	=	3.912,00

- Oneri smaltimento rifiuti

Destinazione produttiva:	mq.	16.489,69	x	euro	4,84	=	79.810,10
--------------------------	-----	-----------	---	------	------	---	-----------

2. La somma complessivamente dovuta dal Soggetto Privato a titolo di oneri di urbanizzazione ammonta dunque ad euro 646.323,40.

Tale importo verrà scomputato interamente degli standard urbanistici/opere di urbanizzazione primaria indicati nel successivo art. 8, previo rilascio da parte dei soggetti privati di idonea fideiussione bancaria o cauzione assicurativa.

3. Ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, l'ammontare degli oneri dovuti, così come calcolato e determinato nel presente articolo secondo quanto previsto dalla deliberazione di C.C. n 42 del 12 aprile 2016, rimarrà invariato e non potrà subire aumenti, a condizione che la richiesta di permesso di costruire ovvero la Segnalazione Certificata di inizio attività relativa alla costruzione dell'immobile siano presentati entro e non oltre 36 mesi dalla data della delibera di approvazione del Piano attuativo. Oltre tale termine l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, ove ne sussistano le condizioni di legge, sarà rideterminato con riferimento alla data di

presentazione della richiesta del titolo abilitativo edilizio, solo nel caso in cui il nuovo importo sia superiore a quanto riportato al comma 1

4. Il Soggetto Privato si impegna a versare la quota dovuta per il contributo relativo al costo di costruzione relativamente a tutti gli immobili a destinazione commerciale che viene definita in una quota pari al 5 per cento del costo documentato di costruzione per la destinazione commerciale come di seguito indicato:

- Costo di costruzione

Destinazione commerciale: mq. 150 x euro 700,00 x 5% = 5.250,00

La somma complessivamente dovuta dal Soggetto Privato a titolo di costo di costruzione verrà corrisposta al momento del rilascio/presentazione del titolo abilitativo relativo all'edificazione dell'edificio e per la sola SIp a destinazione commerciale effettivamente realizzata, salva la possibilità di pagamento dilazionato a norma di legge, previo rilascio da parte del Soggetto Privato di idonea fideiussione ~~bancaria o cauzione assicurativa~~.

5. Il Soggetto Privato si impegna, infine, a garantire, nei modi di seguito indicati, la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12/2005 per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto pari al 100,00% delle aree (valore riferito alle superfici catastali) oggetto della presente convenzione.

Le parti si danno atto che detta maggiorazione è determinata in € 32.316,17 (€ 646.323,40 x 5%) e che tale somma dovrà essere obbligatoriamente destinata all'esecuzione, di interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità e corrisposta al momento del rilascio/presentazione del titolo abilitativo relativo all'edificazione dell'immobile, salva la possibilità di pagamento dilazionato a norma di legge, previo rilascio da parte del Soggetto Privato di idonea fideiussione.

Art. 8 – STANDARD URBANISTICI/OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Privato si impegna a realizzare direttamente a proprie spese ed a scomputo di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione le opere inerenti gli standard urbanistici/opere di urbanizzazione primaria, come meglio individuate nell'Allegato "A":
- Strada di collegamento tra SP n. 170 e SP n. 159 tratto Sud -
 - Rotatoria SP n. 159 - Aree di sosta e aree verdi

Importo lavori	euro	898.000,00
Somme a disposizione	euro	124.800,00
 Totale importo	 euro	 1.022.800,00

2. Gli importi sono omnicomprensivi di ogni costo, onere, spesa ed accessorio, anche di carattere fiscale, per lavori, progettazione, oneri per la sicurezza, indennità, etc., nulla escluso.
3. Ove la realizzazione delle opere sopra indicate comporti costi maggiori rispetto a quelli preventivati, gli stessi saranno interamente a carico del Soggetto Privato.
4. Viceversa, a seguito della contabilità di collaudo, eventuali risparmi di spesa verranno corrisposti al Comune sino alla concorrenza di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione di cui all'Art. 7, mentre eventuali ulteriori risparmi rimarranno nella piena ed esclusiva disponibilità del Soggetto Privato.
5. Il Soggetto Privato assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di raccordi stradali come da allegati, ivi compresi gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

Art. 9 – REALIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI/OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'esecuzione delle opere degli standard urbanistici/opere di urbanizzazione primaria avverrà direttamente da parte del Soggetto Privato, ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001, essendo le stesse opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, realizzate nell'ambito di uno strumento di attuazione dello strumento urbanistico generale e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio
2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della Legge 01 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della Legge Regionale 12 dicembre 2003, n.26.
3. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, all'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono

essere conformi alle disposizioni di cui decreto legislativo n. 152/2006, nonché alle altre norme da questo richiamate.

4. Il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Ove il rilascio del predetto permesso di costruire richieda l'acquisizione di pareri, autorizzazioni, nulla osta e/o altri atti di assenso comunque intesi, il Comune si impegna a convocare, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, una Conferenza di servizi ex artt. 14 e ss., Legge n. 241/1990.
5. Per quanto riguarda l'eventuale manomissione di suolo pubblico, il Soggetto Privato si impegna a ripristinare in ogni sua parte tutte le aree pubbliche manomesse al fine della realizzazione dell'intervento in oggetto, a suo totale carico e senza nulla pretendere dal Comune.

Art. 10 - STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVI

1. Il Soggetto Privato si impegna a realizzare direttamente a proprie spese le opere inerenti gli standard di qualità aggiuntivi, sulla base degli allegati progetti di fattibilità tecnica ed economica integrati ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, L.R. n. 3/2009, come meglio individuate nell'Allegato "B":

- Strada di collegamento tra SP n. 170 e SP n. 159 tratto Nord - Rotatoria SP n. 170

Importo lavori	euro	802.000,00
Somme a disposizione	euro	115.200,00
Totale importo	euro	917.200,00

2. Gli importi sono omnicomprensivi di ogni costo, onere, spesa ed accessorio, anche di carattere fiscale, per lavori, progettazione, oneri per la sicurezza, indennità, etc., nulla escluso.
3. Ove la realizzazione delle opere sopra indicate comporti costi maggiori rispetto a quelli preventivati, gli stessi saranno interamente a carico del Soggetto Privato.
4. Viceversa, a seguito della contabilità di collaudo, eventuali risparmi di spesa verranno corrisposti al Comune sino alla concorrenza dell'importo massimo di euro 646.323,40, mentre eventuali ulteriori risparmi rimarranno nella piena ed esclusiva disponibilità del Soggetto Privato.

Art. 11 – REALIZZAZIONE STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVI

1. L'esecuzione delle opere degli standard di qualità aggiuntivi avverrà direttamente da parte del Soggetto Privato, ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001, essendo le stesse opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria e realizzate nell'ambito di uno strumento di attuazione dello strumento urbanistico generale e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio
2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della Legge 01 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della Legge Regionale 12 dicembre 2003, n.26.
3. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, all'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui decreto legislativo n. 152/2006, nonché alle altre norme da questo richiamate.
4. Il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Ove il rilascio del predetto permesso di costruire richieda l'acquisizione di pareri, autorizzazioni, nulla osta e/o altri atti di assenso comunque intesi, il Comune si impegna a convocare, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, una Conferenza di servizi ex artt. 14 e ss., Legge n. 241/1990.
5. Per quanto riguarda l'eventuale manomissione di suolo pubblico, il Soggetto Privato si impegna a ripristinare in ogni sua parte tutte le aree pubbliche manomesse al fine della realizzazione dell'intervento in oggetto, a suo totale carico e senza nulla pretendere dal Comune.

ART. 12 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Sono estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Soggetto Privato le seguenti opere:
 - posti auto interni ai lotti, ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - verde privato interno ai singoli lotti, ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

- allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

ART. 13 - VARIANTI

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 PGT, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del PGT vigente e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - lo spostamento dei passi carrai, ferma restando la disciplina del nuovo Codice dei Contratti della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - 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 ai precedenti commi devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione.

Art. 14 – COLLAUDI

1. L'esecuzione degli standard urbanistici/opere di urbanizzazione primaria e degli standard di qualità aggiuntivi sarà controllata dai competenti Uffici Comunali anche in corso d'opera, mediante ispezioni a mezzo di propri tecnici, al fine di accertare la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e le verifiche che si riterrà necessarie. E' fatta salva la facoltà

del Comune di nominare un Collaudatore in corso d'opera, nel qual caso il collaudo finale dovrà recepire le risultanze dei collaudi in corso d'opera.

2. Dell'ultimazione dei lavori dovrà essere data comunicazione ai competenti uffici comunali a mezzo PEC.
3. L'esecuzione in conformità alle normative tecniche delle opere di cui sopra dovrà essere attestata mediante collaudo finale effettuato da professionisti incaricati dal Comune con spese a carico del Soggetto Privato, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali.
4. Il collaudo finale dovrà avvenire entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori previa nomina del Collaudatore a seguito di relativa richiesta da parte del Soggetto Privato. Se il Comune non procedesse alla nomina del Collaudatore entro tre mesi dalla richiesta di nomina pervenuta al Comune da parte del Soggetti Privato, quest'ultimo potrà provvedere direttamente alla nomina scegliendo il Collaudatore nell'Albo regionale dei Collaudatori.
5. La manutenzione e la conservazione delle aree interessate dalla realizzazione degli standard urbanistici/opere di urbanizzazione primaria e degli standard di qualità aggiuntivi, resta a carico del Soggetto Privato sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui al comma 4 (3 mesi dall'ultimazione delle opere).
6. La manutenzione e la conservazione delle opere idrauliche individuate nell'Allegato G (tavola I01) e a verde individuate nella tavola 07, anche se su aree formalmente cedute al Comune restano a carico del Soggetto Privato per la durata di anni 20.
7. In conformità a quanto previsto dal precedente art. 6, le opere collaudate passano gratuitamente in proprietà del Comune o degli Enti competenti con successivo atto da stipulare inderogabilmente entro 6 mesi dalla data del collaudo.

Art. 15 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Privato presta adeguate garanzie finanziarie come segue:

- idonea polizza fideiussoria bancaria o cauzione assicurativa a prima richiesta con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, del valore di euro 1.022.800,00 a garanzia della realizzazione degli standard urbanistici/opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8 della presente convenzione.
 - idonea polizza fideiussoria bancaria o cauzione assicurativa a prima richiesta con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, del valore di euro 917.200,00 a garanzia della realizzazione degli standard di qualità aggiuntivi di cui all'art. 10 della presente convenzione.
2. 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 del Soggetto Privato, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
 3. La garanzia è prestata con la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi, a semplice richiesta con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 c.c. e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 c.c.

ART. 16 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Successivamente alla registrazione e trascrizione della convenzione, il Soggetto Privato potrà presentare domanda di rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione, che, salvo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 16, verranno prontamente rilasciati successivamente conformemente alla presente convenzione, secondo le vigenti disposizioni di legge e regolamenti.
2. Ove il rilascio del predetto titolo richieda l'acquisizione di pareri, autorizzazioni, nulla osta e/o altri atti di assenso comunque intesi, il Comune si impegna a convocare, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, una Conferenza di servizi ex artt. 14 e ss., L. n. 241/1990.
3. L'efficacia dei titoli abilitativi, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione come per legge.

ART. 17 - 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 sono a carico esclusivo del Soggetto Privato.
2. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, della L. n. 1150/1942 e s.m.i., la presente convenzione e le sue eventuali successive modifiche e integrazioni saranno trascritte nei Registri Immobiliari presso a cura di su incarico ed a spese del Soggetto Privato.
3. Le spese di trascrizione vengono versate contestualmente alla stipula del presente atto. Nel caso di eventuali atti integrativi e/o modificativi, le relative spese di trascrizione saranno corrisposte contestualmente alla stipula degli stessi.
4. Le Parti rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari di da ogni responsabilità al riguardo.
5. Tutte le spese (frazionamenti, spese notarili, registrazione, ecc.) relative ai trasferimenti di proprietà di aree ed immobili a favore del Comune previsti dall'art 14 dalla presente convenzione nonché quant'altro necessario a perfezionare gli atti di trasferimento delle proprietà anzidette saranno a totale carico del Soggetto Privato.

Art. 18 – FORO COMPETENTE

1. Per ogni controversia che possa insorgere in relazione all'attuazione della presente convenzione sarà competente in via esclusiva il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia – sezione staccata di Brescia

Art. 19 – DISCIPLINA APPLICABILE

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale vigente in materia, ed in particolare alle disposizioni della L. n. 1150/1942, della L.R. n. 12/2005 e del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 20 – DISPENSA

1. Le parti dispensano espressamente me, pubblico ufficiale rogante, della lettura degli allegati.
2. Richiesto io ufficiale rogante, ho ricevuto questo atto dattiloscritto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia su n. facciate intere e quanto sino alla Sin qui scritto, e di esso ho dato lettura ai comparenti, i quali, a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alle loro volontà e con me lo sottoscrivono.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Soggetto Privato

Il Comune

IMMOBILIARE CROCIOTTO SRL

