

## COMUNE DI SCANZOROSCIATE

PROVINCIA DI BERGAMO

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)**  
Compendio via Galimberti – Ex AT - 14  
in variante al P.G.T. vigente ai sensi della L.R. n. 12/2005 s.m.i.



**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**Comune di SCANZOROSCIATE  
(Provincia di Bergamo)**

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
Programma Integrato di Intervento  
Ex Ambito AT-14**

L'anno ..... nel mese di..... il giorno..... in .....innanzi a me dott. ....Notaio con studio professionale in ..... Via ..... iscritto presso il Collegio Notarile di ..... al n° ...,senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinunzia fattane dai comparenti, con il mio consenso sono comparsi i Signori:

SCARPELLINI Geometra FABRIZIO, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, domiciliato per le funzioni ed ai fini del presente atto presso la residenza municipale, in SCANZOROSCIATE (BG), piazza della Costituzione, 1 , il quale interviene, nella sua qualità di Responsabile del Settore 3 Gestione Territorio, in nome e per conto del COMUNE DI SCANZOROSCIATE, (di seguito "Comune") con sede in SCANZOROSCIATE (BG), Piazza Della Costituzione, codice fiscale 00696720168, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n° ..... del .....esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale, in copia conforme (omessi gli allegati), si allega al presente atto sotto la lettera "A";

Sig EPIS LORENO, nato a Alzano Lombardo il 01-12-1963, domiciliato per la carica, presso la sede legale, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri, della società TERRY FIN srl , (di seguito "Contraente"), con sede in Scanzorosciate (BG), Via Roma n. 43, comparenti tutti della cui identità personale e piena capacità d'agire io notaio sono certo, i quali premettono, convengono, e stipulano quanto segue:

**PREMESSO**

che la società TERRY FIN srl è proprietaria, in Comune Amministrativo e Censuario di SCANZOROSCIATE (BG), delle aree di estensione complessiva pari a mq. 11.036,26 (superficie di comparto tav. 3) così identificate:

aree contraddistinte nel vigente NCT del Comune di SCANZOROSCIATE , al mappale n. 2820 del Foglio 06 Censuario di Scanzo , come da contratto di vendita sottoscritto il 28-01-2003, a rogito Notaio Dott. PAGANONI di Bergamo, repertorio n. 32125 regolarmente registrato;

che le aree di cui sopra sono preordinate, per espresso intento della Contraente, condiviso dal Comune, ad operazioni di riqualificazione, a tale obiettivo essendo indirizzate le previsioni assunte con precedente D.G.C. n. 241 del 22.12.2006 a seguito di delibera di accoglimento di

Proposta Preliminare di Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i.;

che le aree di proprietà della contraente, risultano classificate, nel vigente P.G.T., in AT-14 Ambito commerciale-terziario, normata dalle N.T.A. del D.D.P.;

### **PREMESSO, INOLTRE**

che, in data 26.01.2017 prot. n. 1245, la Contraente ha presentato proposta di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i., corredato dagli elaborati essenziali richiesti, successivamente istruita a cura degli Uffici comunali da assumersi in variante al vigente P.G.T.;

che il P.I.I. in oggetto reca, relativamente al comparto di intervento, le seguenti previsioni:

realizzazione di edificio a destinazione mista per complessivi mq 3.030 di s.l.p., dei quali mq 2.150,00 di s.l.p. a destinazione commerciale, con mq 1.500,00 riservati alla vendita di prodotti alimentari e non alimentari (media struttura), e mq 880 di s.l.p. a destinazione produttiva per la ricollocazione di attività presente all'interno del tessuto urbano consolidato (autofficina);

conferimento di aree a standard, totalmente interne al comparto, per complessivi mq. 6.072,64 , superiore alla dotazione dovuta (mq. 2.150 x 150%= mq. 3.225 e mq. 880 x 20% = mq. 176), di cui:

mq. 2.670,01 per parcheggi di uso pubblico;

mq. 3.160,24 per verde di uso pubblico;

mq. 242,39 per percorso pedonale;

che il medesimo P.I.I. reca, la previsione del seguente corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi a favore dell'Amministrazione Comunale di SCANZOROSCIATE , di importo pari a € 560.000,00 , in ragione dei contenuti della norma di perequazione urbanistica e economica contenuta nel vigente D.D.P., finalizzato ad interventi di riqualificazione territoriale a seguito delle intese interistituzionali in precedenza intercorse;

che il Comune si impegna altresì all'eventuale acquisizione delle aree e/o porzioni di aree necessarie per la realizzazione delle opere di riqualificazione esterne al comparto;

che il P.I.I. prevede, complessivamente, la realizzazione di opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, idonee a soddisfare le esigenze urbanizzative derivanti dalla realizzazione del nuovo insediamento, nonché coerenti con l'interesse all'implementazione delle dotazioni delle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico e agli obiettivi di

riqualificazione urbanistica, ambientale e del complessivo quadrante territoriale interessato;

### **PREMESSO, ALTRESI'**

che ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. 12/2005 s.m.i. il Programma Integrato di Intervento in variante allo strumento urbanistico è stato sottoposto alla Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. in data..... e che è stato approvato Decreto di NON assoggettabilità con Determinazione Dirigenziale n..... del.....

che in data 26.01.2017 prot. n. 1245 la Contraente ha depositato Programma Integrato di Intervento in variante al vigente PGT redatto dall'Architetto PAOLO GHEZZI che consta, oltre che del presente schema di convenzione, dei seguenti elaborati:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
SCHEMA DI CONVENZIONE  
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (opere di urbanizzazione)  
PROGETTO DI FATTIBILITÀ DELLE OPERE DI STANDARD DI QUALITÀ E STIMA ECONOMICA  
INDAGINE GEOLOGICA  
STUDIO ED ANALISI DEL TRAFFICO

TAV. 01 - RILIEVO PLANIALTIMETRICO – RIPRESE FOTOGRAFICHE  
TAV. 02 - CONSISTENZA DESTINAZIONI URBANISTICHE  
TAV. 03 - PLANIVOLUMETRICO (planimetrie – sezioni)  
TAV. 04 - STANDARD URBANISTICI (verde-parcheggio)  
TAV. 05 - DOTAZIONI A VERDE E PARCHEGGIO  
(aree drenanti – ex Legge 112/89)  
TAV. 06 - IMPIANTI TECNOLOGICI  
TAV. 07 - PROFILI AMBIENTALI – VISTE VIRTUALI

che il P.I.I. di cui trattasi comporta variante al P.G.T. vigente e che, conseguentemente, è da approvarsi con le procedure di cui all'art. 92 comma 8 e dell'art. 14 della L.R. 12/2005;

che, per quanto sopra, il P.I.I. di cui trattasi, munito del presente schema di convenzione, è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. ... del .....

che, conformemente ai disposti di cui agli art. 13-14-92 della L.R. 12/2005, per i successivi trenta giorni, il P.I.I. e relativi allegati è rimasto in pubblicazione tramite deposito presso la segreteria comunale, di cui è stato dato avviso pubblico affisso presso l'Albo Pretorio del Comune, pubblicato sul quotidiano “.....” in data ....., recante invito ai soggetti interessati a presentare osservazioni;

che, nei trenta giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè fino al ....., sono pervenute n. .... osservazioni;

che, successivamente, il P.I.I. in oggetto, comprensivo dei relativi allegati, è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale di SCANZOROSCIATE nella seduta del ....., con deliberazione n. ...., recante altresì controdeduzione a tutte le osservazioni presentate, esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale in copia certificata conforme (omessi gli allegati) trovasi allegato al presente atto;

che la parte contraente si dichiara in grado di assumere e di adempiere a tutte le obbligazioni contemplate nella presente convenzione, secondo le clausole in essa contenute e come integrate ed illustrate nei documenti tecnici sopraelencati e depositati presso gli uffici comunali;

Tutto ciò premesso e confermato, fra le predette parti si conviene e si stipula quanto segue:

## **ART. 1 PREMESSE**

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrate e sostanziale del presente atto.

## **ART. 2 OGGETTO E FINALITÀ**

La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi finalizzati all'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree, site in Comune di SCANZOROSCIATE, comprese nel comparto "ex AT-14" in *Ambito Commerciale-terziario*, sito in via Galimberti, nonché la realizzazione delle opere ed interventi di complessiva riqualificazione dell'area stessa, in funzione degli obiettivi di riorganizzazione urbanistica, infrastrutturale ed ambientale perseguiti, al fine di provvedere, all'organica riqualificazione e riorganizzazione urbanistica ed ambientale del sopracitato compendio immobiliare al fine di ivi allocare nuovo complesso per attività economiche da destinarsi a funzione produttiva e a funzione commerciale per l'allocazione di media struttura di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari in dimensionamento complessivo pari a mq 1500 di superficie netta di vendita e alla ricollocazione di attività presente all'interno del tessuto urbano consolidato con destinazione autofficina, a tal fine, le parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.

In particolare, la Contraente si impegna nei confronti del Comune di SCANZOROSCIATE, che accetta, a dare attuazione al P.I.I. predetto in conformità alla presente convenzione urbanistica ed alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, nonché secondo le previsioni

degli elaborati allegati al P.I.I. depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

### **ART. 3**

#### **ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

La realizzazione dell'insediamento oggetto del P.I.I. avverrà in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione ed ai suoi allegati.

In particolare, l'attuazione del P.I.I. è regolata dalle disposizioni e dagli indirizzi contenuti nella relazione tecnica illustrativa del P.I.I. medesimo.

Il P.I.I. potrà essere attuato mediante uno o più permessi di costruire oppure mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi; nel primo caso, il Comune si impegna a rilasciare i permessi di costruire entro i termini previsti dall'art. 20 del DPR 380/2001. In tale sede, si darà luogo a determinazione definitiva della slp da realizzare, rispetto a quella massima, prevista dal vigente P.G.T. e dal presente P.I.I., pari a mq.3030,00.

Le edificazioni dovranno essere ultimate, ai fini della richiesta di abitabilità, entro i termini di legge; in considerazione della complessità degli interventi previsti, potranno essere chieste proroghe al termine di completamento dei lavori, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del DPR 380/2001.

In sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio del o dei permessi di costruire, oppure alla presentazione degli equipollenti titoli abilitativi edilizi, potranno essere apportate, senza necessità di previa approvazione di variante del P.I.I., modificazioni planivolumetriche che, oltre a non contrastare con la vigente disciplina di P.G.T., possiedano le caratteristiche quantitative e qualitative di cui all'art. 14, comma 12, L.R. 12/05, nel rispetto degli elementi essenziali del Programma Integrato di Intervento indicati nell'allegata relazione illustrativa.

### **ART. 4**

#### **ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO, E CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E AREE A STANDARDS**

La Contraente, in relazione al disposto del paragrafo 1, comma 5 dell'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche, si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad asservire gratuitamente ad uso pubblico e a cedere gratuitamente a favore del Comune di SCANZOROSCIATE, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria previste entro il perimetro del P.I.I.

Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in conformità ai contenuti della L.R. 12/2005 s.m.i. ,

si dà atto che gli interventi di nuova edificazione previsti dal P.I.I. comportano l'obbligo di costituire dotazioni di standard per complessivi mq. 3.401,00, pari al 150% della slp per la porzione a destinazione commerciale e pari al 20% per la porzione a destinazione produttiva.

In attuazione di tali obblighi, si dà atto che il P.I.I. prevede la costituzione di dotazioni di standard per complessivi mq. 6.072,64 > mq. 3.401,00.

Tale dotazione è conferita come segue:

- mq. 2.670,01 tramite asservimento ad uso pubblico delle aree e superfici, di pari estensione, destinate a parcheggi di uso pubblico, graficamente identificati sulla TAV.04 – STANDARD URBANISTICI;
- mq. 3.160,24 tramite cessione gratuita delle aree, di pari estensione, destinate a verde di uso pubblico, graficamente identificate sulla TAV.04 – STANDARD URBANISTICI;
- mq. 242,39 asservimento ad uso pubblico delle superfici interne all'insediamento, di pari estensione, destinate a sedime per percorso pedonale, graficamente individuate sulla TAV.04 – STANDARD URBANISTICI;

Conseguentemente, il Comune dà atto che il P.I.I. prevede dotazioni esaustive dell'obbligo di costituzione di dotazioni di standard, interamente reperite all'interno del comparto di intervento.

L'importo di spesa delle opere di cui al art. 4 è ~~indicativamente~~ stimato, come da computo metrico di cui all'allegato *Computo metrico estimativo*, allegato al P.I.I., in complessivi Euro 270.463,00 (dicasi duecentosettantaquattrocentosessantatre/00).

Agli asservimenti oggetto del presente articolo si impegna la Contraente a favore del Comune di SCANZOROSCIATE, che accetta, le modalità per l'asservimento ad uso pubblico delle aree di cui al presente articolo sono regolate dal successivo art. 7.

Relativamente alle aree a verde pubblico le stesse verranno cedute gratuitamente entro 180 giorno dalla data di collaudo tecnico favorevole.

## **ART. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, L. 1150/42 e s.m.i., nonché ai sensi del D.LGS n. 50/2016, su parte delle aree in asservimento ad uso pubblico di cui all'art. 4, nel sottosuolo di altre non asservite, nonché, in parte, su aree messe a disposizione dal Comune, la Contraente si impegna a realizzare, a proprie cura e spese e successivamente ad asservire/cedere ad uso pubblico, secondo le disposizioni del precedente art. 4, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Aree a parcheggio;
- Aree a verde;

- Sedime per percorso pedonale;
- Opere inerenti le dotazioni tecnologiche;
- Impianto di pubblica illuminazione;

Gli interventi relativi ai sottoservizi tecnologici verranno eseguiti secondo le indicazioni delle rispettive Ditte Concessionarie.

L'acquisizione dei pareri ed assensi necessari è onere della Contraente.

La realizzazione delle opere tutte oggetto del presente articolo e dell'articolo precedente avverrà in conformità alle prescrizioni contenute, nelle tavole allegate al P.I.I., di cui in premessa, previa predisposizione di appositi progetti esecutivi, da presentarsi per il rilascio di permessi di costruire, gratuiti ex art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001.

Si dà atto che, se, sarà necessario costituire servitù di passaggio in sottosuolo su aree di terzi, il Comune si impegna ad attivare, a seguito della trasmissione da parte della Contraente di richiesta in tal senso, le necessarie procedure, al fine di rendere possibile alla Contraente medesima l'espletamento dei lavori, nonché ad assumere gli opportuni accordi, laddove occorrono, con gli organi titolari dei servizi.

Resta inteso che, in tale evenienza, tutte le spese inerenti tali procedure sono a carico della lottizzante.

## **ART. 6 OPERE DI RIQUALIFICAZIONE EXTRACOMPARTO DI INTERESSE GENERALE**

Per il conseguimento delle finalità urbanizzative e di riqualificazione della zona, perseguite dalla pianificazione attuativa in coerenza alle disposizioni di P.G.T. vigente, nonché in rapporto ai caratteri e all'incidenza dell'insediamento previsto, la Contraente si impegna, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D.LGS n. 50/2016, alla realizzazione, a sua cura e spese, tutte le opere identificate nell'allegato A di cui in premessa quali interventi, con aree messe a disposizione dal Comune, di riqualificazione extra comparto, :

- Interventi di riqualificazione del sistema della mobilità nelle vie Galimberti, Monte Nervesa, Sora, Moro, Calvarola con l'introduzione anche di tratti di marciapiedi e/o piste ciclopedonali come meglio identificati nell'allegato A;

Ai fini della realizzazione delle opere in oggetto, il Comune si impegna ad acquisire e porre a disposizione le aree interessate alla realizzazione delle opere di riqualificazione extracomparto.

Per quanto concerne le eventuali restanti aree occorrenti per la realizzazione delle opere medesime, il Comune si impegna ad attivare, a

proprie spese, a seguito della trasmissione da parte della Contraente, di richiesta in tal senso, le necessarie procedure espropriative, consegnando successivamente alla Contraente il possesso anche di dette aree per tutta la durata dei lavori.

Il Contraente si impegna alla realizzazione delle opere di cui al comma 1 fino al raggiungimento della somma di Euro 560.000,00 così come meglio identificato nell'allegato A; il computo puntuale dei costi di realizzazione sarà redatto all'atto della progettazione definitiva degli interventi, in ossequio al parere dei competenti Enti.

In tal senso, si conviene che, in sede di presentazione dei progetti finalizzati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi si accluda specifico computo metrico estimativo, redatto in base al più recente Bollettino C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo vigente al momento della presentazione.

Detto computo costituisce, a seguito della formazione del rispettivo titolo abilitativo, determinazione del valore delle opere riconosciuto tra le parti, ad ogni effetto previsto dalla presente convenzione.

Il Comune potrà avvalersi del suddetto contributo, alternativamente e secondo le opportunità che emergano, tramite versamento diretto del medesimo contributo da parte della Contraente alla tesoreria, o eventualmente al suo impegno per l'appalto di lavori complessivi, ovvero per l'esecuzione diretta, ai sensi del D.LGS 50/2016, a cura della Contraente, di lotto funzionale di opera di interesse pubblico ricompresa nel piano triennale delle opere pubbliche comunali, il cui costo sia pari a quello del suddetto contributo, eventualmente maggiorato di ulteriori importi che la Contraente debba comunque versare, in base al presente P.I.I., a titolo di contributo di costruzione, nel caso in cui il Comune abbia a richiedere l'eventuale realizzazione di opera di interesse pubblico, la stessa nei limiti temporali di realizzazione non sarà vincolante per l'attivazione della struttura commerciale di cui alla presente.

## **ART. 7 MODALITA' DI ASSERVIMENTO AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

In relazione alle previsioni dei precedenti artt. 4, 5 e 6, la Contraente si impegna a dar corso agli asservimenti ad uso pubblico, nonché alle cessioni, delle aree, superfici ed opere ivi previste, mediante separato atto pubblico alla cui stipulazione le parti daranno corso entro il termine di sei mesi decorrenti dal positivo espletamento del collaudo delle opere di urbanizzazione e di interesse generale da realizzarsi sulle aree stesse.

Relativamente alle opere previste in asservimento ad uso pubblico ed a quelle oggetto di cessione, a seguito della costituzione di servitù di uso pubblico per atto pubblico, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e

straordinaria delle aree e delle opere stesse saranno in perpetuo a carico della Contraente e suoi aventi causa.

Nell'atto di asservimento ad uso pubblico e nel rispettivo atto di cessione per le aree a verde, sono da riportarsi le seguenti condizioni essenziali:

- obbligo della Contraente, per sé e propri aventi causa, a provvedere a sua cura e spese, oltre che alla manutenzione ordinaria e straordinaria, altresì all'illuminazione pubblica, alla pulizia ed alla custodia delle aree a parcheggio, delle aiuole e delle piantumazioni in essa comprese, delle aree a verde, nonché della rete fognaria e per acque bianche relativa;
- di stabilire, previo accordo preventivo del Comune ed opportunamente motivato, per ragioni di sicurezza pubblica e privata, gli accessi carrali al parcheggio potranno essere interdetti con opportuni mezzi durante le ore notturne e nei giorni di chiusura delle attività;

La Contraente garantisce sin d'ora al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in asservimento e di quelle in cessione; ne garantisce inoltre la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

All'atto della sottoscrizione degli atti di asservimento e degli atti di cessione, si darà luogo agli occorrenti frazionamenti catastali, con riferimento alle aree che, a seguito del completamento degli interventi, risulteranno vincolate a standard o ad urbanizzazioni; in caso di modifica delle localizzazioni di dette aree rispetto alle previsioni originarie di P.I.I., conseguenti a varianti di cui all'art. 14, comma 12 della L.R. 12/2005, non è necessaria l'approvazione di modifiche alla presente convenzione, essendo sufficiente la correlativa modificazione delle tavole di P.I.I., con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione di quest'ultimo e della connessa variante da parte del Comune, tramite rilascio del relativo permesso di costruire o intervenuto decorso del termine di efficacia dell'equipollente titolo abilitativo edilizio.

L'asservimento si intende da effettuarsi a corpo, non a misura, fatta salva la necessità di verificare l'estensione delle aree costituenti dotazioni di standard, dovendosi dar luogo ad eventuali rideterminazioni solo in caso detta estensione risulti inferiore ai parametri di legge.

## **ART. 8**

### **NORME GENERALI: Quadro occupazionale**

Il soggetto attuatore si impegna a riservare almeno il 35% (trentacinque) delle nuove assunzioni, che risulteranno in capo alle attività che andranno ad insediarsi nel comparto, ai residenti del Comune di SCANZOROSCIATE selezionati attraverso il servizio comunale di "Sportello Lavoro", previa verifica dell'effettiva domanda di lavoro e dell'idonea qualificazione professionale richiesta per svolgere le mansioni relative al ruolo da ricoprire.

**ART. 9**  
**TEMPI E MODALITÀ DI ESECUZIONE**  
**DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE**  
**EXTRACOMPARTO**

La realizzazione delle opere tutte richiamate ai precedenti articoli 4,5, e 6, meglio descritte negli elaborati tecnici relativi del P.I.I., è soggetta alle disposizioni che seguono.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e ~~secondaria~~ interne all'ambito di intervento, di cui agli artt. 4 e 5, sarà effettuata contestualmente a quella dell'edificio: resta fermo che non potrà darsi luogo al rilascio di certificato di agibilità del manufatto in assenza di preventivo completamento delle opere di urbanizzazione indicate al medesimo articolo 5 e del conseguente collaudo tecnico amministrativo. Relativamente alle opere di riqualificazione extracomparto di interesse generale di cui al precedente art. 6, la Contraente si impegna a presentare per l'approvazione i progetti esecutivi relativi entro tre mesi dalla stipulazione della presente convenzione, impegnandosi a ultimarli entro 18 mesi dalla messa a disposizione delle aree da occupare.

Relativamente alle opere tutte di cui agli articoli 5, e 6, l'approvazione dei progetti esecutivi avviene tramite permesso di costruire, gratuito ex art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001, o equipollente D.I.A. ove previsto; i progetti dovranno essere redatti in conformità alle previsioni degli elaborati progettuali di P.I.I., da intendersi quale progettazione di massima.

Resta fermo che nessuna responsabilità incombe alla Contraente per ritardi dovuti ai tempi di formazione dei prescritti pareri degli Enti competenti diversi dal Comune, oppure alla non tempestiva acquisizione, da parte del Comune, delle aree di proprietà di terzi necessarie.

Ai fini della realizzazione delle opere oggetto del presente articolo, la definizione di eventuali rapporti con terzi (persone fisiche, società o Enti) per qualsiasi tipo di servitù od altro titolo (ad esempio per tubazioni, cavi, locazioni, affitti e simili), concernenti le aree interessate alle opere esterne, sarà a carico del Comune, che procurerà la definizione medesima anche avvalendosi dei suoi poteri coattivi.

I costi relativi, indotti e conseguenti, sono a carico della Contraente.

Il Comune si obbliga in generale a prestare la massima collaborazione ai fini della predisposizione ed approvazione dei progetti e dello svolgimento delle relative attività esecutive, secondo modalità sollecite e coordinate. In merito, le parti concordano in particolare che il Comune presti ogni possibile collaborazione per quanto attiene i rapporti tra la lottizzante e gli Enti a qualsiasi titolo interessati alla realizzazione degli interventi urbanizzativi; il Comune si impegna, inoltre, in relazione all'eventuale necessità di spostamento di reti di servizio esistenti sulla

viabilità pubblica, conseguente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto, a far valere, nei confronti dei relativi gestori, la natura pubblica delle opere medesime, ad ogni effetto agevolativo previsto dalla vigente legislazione, con particolare riferimento alla normativa del Codice della strada.

L'esecuzione delle opere tutte di urbanizzazione e di riqualificazione extra comparto si svolgerà sotto la sorveglianza del Comune, che la eserciterà a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale nonché, occorrendo, nominando collaudatore in corso d'opera appositamente incaricato.

Al collaudo finale delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo provvederà, a spese della lottizzante, il medesimo collaudatore in corso d'opera o un tecnico che all'uopo il Comune incaricherà nel termine di 30 giorni, decorrenti dalla ricezione della richiesta in tal senso avanzata dalla Contraente medesima.

Il collaudo di cui al punto precedente dovrà intervenire nel termine di 60 giorni dal conferimento dell'incarico, restando il Comune responsabile in caso di ingiustificato ritardo per tutti gli oneri che ne derivino a carico della Contraente, la quale potrà, eventualmente, richiedere la nomina in via sostitutiva di collaudatore iscritto negli appositi albi regionali.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere e dei servizi dei quali agli articoli 5, e 6 in sostituzione della Contraente ed a spese di quest'ultima, con rivalsa nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti, qualora la stessa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora, con preavviso non inferiore a novanta giorni.

Qualora la Contraente non avesse a rispettare il termine di cui sopra per le opere di urbanizzazione, fermo restando il suo obbligo ad asservire ed a cedere ad uso pubblico le aree descritte al precedente art. 5 , il Comune provvederà alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, utilizzando le garanzie fideiussorie di cui al successivo art.10.

Il mancato completamento delle opere di cui all'art. 6, per cause non imputabili alla diretta responsabilità della Contraente ammettono comunque il rilascio del certificato di agibilità per l'edificio previsto dal presente P.I.I.;

## **ART. 9**

### **NORME GENERALI: CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (modalità di scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria )**

1. In conformità ai disposti dell'art. 16, DPR 380/2001, si dà atto che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti l'intervento, secondo le quote vigenti in Comune di SCANZOROSCIATE ed in

rapporto alla slp massima prevista dal vigente P.G.T. e dal presente P.I.I., sono pari ai seguenti importi:

Oneri di urbanizzazione primaria:

Commerciale	€ 77.938,00
Produttivo	€ 9.240,00
per complessivi	€ 87.178,00

Oneri di urbanizzazione secondaria:

Commerciale	€ 35.260,00
Produttivo	€ 7.568,00
per complessivi	€ 42.828,00

Il pagamento del solo tributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà corrisposto al rilascio del Permesso di Costruire, in un'unica soluzione, con le modalità previste dalle norme comunali, mentre per gli oneri di urbanizzazione primaria ci si avvarrà dell'istituto dello scomputo~~ate~~ essendo l'importo delle opere di cui art. 4 nettamente superiore al tributo dovuto.

Sin d'ora la Contraente rinuncia a qualsiasi pretesa o diritto di rivalsa nei confronti del Comune relativamente al maggior costo delle opere di urbanizzazione rispetto all'importo degli oneri dovuti.

Le parti danno atto che relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria l'obbligazione a carico del contraente di versare il corrispettivo monetario, preventivamente, potrà essere tramutata in obbligazione a realizzare opere.

La Contraente verserà, inoltre, in occasione del rilascio dei relativi permessi di costruire, la quota di contributo relativa al costo di costruzione, il pagamento di tale contributo potrà formare oggetto di facoltativa rateizzazione, secondo le norme vigenti.

## **ART. 10 GARANZIE FIDEIUSSORIE – MODALITA' DI SVINCOLO**

La Contraente, in relazione al disposto di cui all'art. 28, comma 5, punto 4) della Legge 1150/42 e successive modifiche, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione presta garanzie per i seguenti importi:

- a) Euro 270.463,00 oltre ad IVA 10% per complessivi € 308.809,00 (dicasi trecentoottomilaottocentonove/00), corrispondente al costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria e aree a standards previste nei precedenti artt. 4 e 5;
- b) Euro 560.000,00 oltre ad IVA 10% per complessivi € 616.000,00 (seicentosedicimila/00), corrispondente al costo stimato delle opere extracomparto di cui al precedente art. 6;

Le garanzie di cui al comma 1, sono rilasciate a favore del Comune di SCANZOROSCIATE in quanto incaricato, per espressa disposizione delle intese, di assicurare, in via generale, il corretto adempimento degli obblighi ivi sanciti.

Tutte le garanzie oggetto del presente articolo sono costituite, a scelta della Contraente, da polizze fideiussorie/fideiussioni bancarie a prima richiesta, rilasciate da primario Istituto assicurativo, che prevedono l'esclusione del beneficio della preventiva escussione, rinunciando la Contraente a sollevare ogni e qualsiasi eccezione possa impedire o ritardarne l'escussione diretta da parte del Comune.

Le polizze/fideiussioni hanno durata annuale, e prevedono il tacito rinnovo per anno.

Per quanto riguarda gli obblighi di cui al comma 1, l'importo oggetto delle predette garanzie fideiussorie sarà proporzionalmente ridotto in relazione agli stati di avanzamento delle opere, redatti dalla direzione lavori e approvati, entro trenta giorni, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, previo eventuale nulla osta del collaudatore in corso d'opera, se incaricato dal Comune medesimo.

Lo svincolo totale delle garanzie sarà disposto, con analoghe modalità, a seguito del collaudo definitivo delle opere.

In relazione a quanto previsto al successivo art. 12, in caso di trasferimento delle aree oggetto della presente convenzione, il subentrante alla Contraente deve conferire polizze fideiussorie/fideiussioni bancarie di pari affidabilità ed analogo ammontare (detratti i costi degli obblighi nel frattempo eventualmente già adempiuti, in tutto o in parte).

All'atto della consegna delle polizze/fideiussioni del subentrante, si darà luogo allo svincolo delle garanzie prestate dalla Contraente.

In caso di grave inadempimento, da parte della lottizzante, delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, lo stesso autorizza il Comune di SCANZOROSCIATE a disporre delle garanzie di cui sopra nel modo più immediato ed ampio con esonero da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che su dette fideiussioni il Comune effettuasse in caso di grave inadempienza.

Resta peraltro fermo l'obbligo del Comune, prima di attivare i poteri di cui al comma precedente, di procedere a messa in mora della lottizzante, tramite invio di atto recante puntuale di contestazione dell'inadempienza, assegnando un termine non inferiore a novanta giorni per produrre giustificazioni e/o per porre rimedio all'inadempienza.

**ART. 11**  
**DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha efficacia per il termine di dieci anni dalla sua stipulazione.

Scaduto il predetto termine, le parti potranno sottoscrivere ulteriore convenzione per la parte eventualmente rimasta inattuata, deducendosi proporzionalmente, ai fini del computo degli oneri annessi alla eventuale capacità edificatoria residua, il valore attualizzato delle urbanizzazioni e degli interventi di riqualificazione già realizzati.

Qualora, peraltro, la capacità edificatoria residua sia inferiore al 30% di quella complessiva prevista dal presente P.I.I., sarà possibile procedere alla sua attuazione ad intervento edilizio diretto, a condizione che le opere di urbanizzazione e gli interventi di riqualificazione previsti risultino completati per almeno il 70% del totale.

**ART. 12**  
**ALIENAZIONE AREE**

La Contraente potrà cedere a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto di intervento, fatto salvo quanto già previsto dall'art. 4, e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione della presente convenzione; in tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto alla Contraente, assumendo, tra loro solidalmente, tutte le obbligazioni della presente convenzione poste a carico del dante causa.

La facoltà di cui al comma precedente è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa della lottizzante con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

Nei casi di cui ai commi precedenti, i subentranti sono obbligati a depositare garanzie fideiussorie di valore, affidabilità ed ammontare pari a quelle depositate dal dante causa, quale condizione per la liberazione di quest'ultimo dagli obblighi previsti dalla presente convenzione.

**ART. 13**  
**BENEFICI FISCALI**

Per quanto riguarda il trattamento fiscale del presente atto, si invocano i benefici di cui alla Legge 666/1943 e successive modifiche, oltre alla applicazione di tutti gli altri eventuali benefici più favorevoli e con speciale riferimento al disposto degli artt. 74 e 75 della legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

**ART. 14**  
**SPESE ED ONERI**

Ai sensi dell'art. 28, comma 5, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

A tale scopo, la lottizzante autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari di Bergamo a trascrivere il presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto ed a quelli successivi saranno a totale carico della Contraente, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

**ART. 15**  
**RINVIO**

Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione, le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

**ART. 16**  
**FORO COMPETENTE**

Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa, alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Lombardia – Brescia, competente per territorio.

SCANZOROSCIATE, \_\_\_\_\_

(Per TERRY FIN srl)

(Per COMUNE DI SCANZOROSCIATE)

Il Legale rappresentante

Il Responsabile U.T.C.