

INTRODUZIONE

Si riporta a seguire una bozza della convenzione da concordare e sottoscrivere da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art 28-bis del DPR 380 del 2001 e smi.

Comune di Bottanuco

Provincia di Bergamo

**SCHEMA DI CONVENZIONE
URBANISTICA
PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO
DI INIZIATIVA PRIVATA**

ATps 16 area viale Europa est

Articolo 28, Legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articolo 46, Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Approvato con deliberazione della Giunta comunale

N. _____ del ___/___/_____

L'anno duemilaquindici, addi _____ del mese _____, avanti
al _____ sottoscritto _____ ufficiale _____ rogante, _____ Dott.

- il **COMUNE DI BOTTANUCO**, codice fiscale 0032194016S, 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 Bottanuco (BG) , Piazza San Vittore, 1, il quale dichiara di
intervenire in quest'atto nella sua qualità di
_____, in forza della deliberazione
della Giunta Comunale, n. ____ del _____, esecutiva a
norma di legge, che in copia conforme si allega sotto la lettera "A", di
seguito il "**Comune**",

da una parte
COPREM S.R.L. con sede legale in Bottanuco, via Europa n. 24, C.F. e
Partita IVA 00385160163, rappresentata dal Signor Pietro GARLINI nato a
Bergamo (BG) il 19 maggio 1975, C.F. GRLPTR75E19A794O, nella sua
qualità di Procuratore Speciale, munito dei necessari poteri, proprietaria
delle aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Bottanuco
(provincia di Bergamo), individuate catastalmente al foglio n. 9 mappale n.
541/533/534/534 di superficie catastale mq 47.380; nel seguito del
presente atto denominati semplicemente "**Coprem**";

PREMESSO

A) che Coprem dichiara di avere la piena disponibilità delle aree
interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza
riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie territoriale complessiva di mq 47.380, con destinazione urbanistica "Ambito di Trasformazione ATps16";

C) che le aree di cui alla convenzione sono già dotate delle opere di urbanizzazione primaria;

D) che le modalità di intervento sono quelle previste dall'art. 47 del Documento di Piano del P.G.T. ed in particolare "titolo abilitativo convenzionato";

E) che ai sensi del medesimo art. 47 del Documento di Piano del P.G.T., l'area possiede una capacità edificatoria complessiva pari a 30.973 mq di Slp a carattere produttivo;

F) 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 permesso di costruire convenzionato che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità,

VISTI

A) La richiesta di Permesso di Costruire convenzionato, con relativi elaborati di progetto allegati, presentata al protocollo generale della scrivente Amministrazione in data con n. ,,,...

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Coprem si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto é da considerarsi per se 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. Coprem si obbliga in solido per sé e per 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 da Coprem 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.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate da Coprem non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. Coprem dovrà dare comunicazione al Comune, a mezzo lettera raccomandata A/R, di ogni trasferimento a terzi entro e non oltre 30 gg. dalla formalizzazione dello stesso.

5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo 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 60 (sessanta) giorni dalla data di efficacia della deliberazione di approvazione e 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, Coprem potrà presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione successivamente all'approvazione del presente atto da parte dell'Amministrazione Comunale ed entro il termine di cui al comma precedente.

3. Il termine per il completamento delle opere é stabilito dalla legge e relativo al titolo abilitativo.

4. Tutte le opere inerenti la realizzazione dello standard urbanistico qualitativo, previste dall'art. 10 della presente convenzione, devono essere ultimate entro il termine stabilito dal medesimo articolo.

Art. 4 — CONSISTENZA DEGLI INTERVENTI

1. Coprem si obbliga a dare esecuzione a quanto previsto dalla presente convenzione in conformità alle disposizioni nella stessa contenute.

2. L'edificazione avverrà in conformità alle previsioni dei seguenti elaborati che vengono allegati al presente atto per divenirne parte integrante e sostanziale:

a. Il progetto del Permesso di Costruire convenzionato e parte integrante e sostanziale della presente convenzione il Comune e Coprem, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 2, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositari negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Art. 5 - VERIFICA DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI

1. Ai sensi dell'Allegato 1 — Tabella 4 del Piano dei Servizi del PGT comunale, non è prevista la cessione di standard urbanistici.

Art. 6 — ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Coprem, in relazione alle previsioni legislative di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. n. 12/2005 si obbligano ad assumere a proprio carico gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Stante l'esistenza delle urbanizzazioni primarie, l'importo sarà interamente monetizzato, nei termini indicati nell'atto relativo all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione.

3. Ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, l'ammontare degli oneri dovuti, rimarrà invariato e non potrà subire aumenti, a condizione che la richiesta di permesso di costruire ovvero la denuncia di inizio attività relativa alla costruzione degli edifici residenziali, siano presentati entro e non oltre 36 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione della presente convenzione. 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.

4. Coprem si impegna, infine, a garantire, nei modi previsti dalla normativa vigente, la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall'art. 43 comma 2 bis LR. 12/ 2005 per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, dando atto che relativamente al piano attuativo oggetto della presente convenzione é pari allo 0,00% del totale (riferito alle superfici catastali) che costituisce superficie agricola nello stato di fatto.

5. Coprem si impegna a versare la quota dovuta per il contributo relativo al costo di costruzione relativamente a tutti gli interventi previsti dal piano attuativo e verrà corrisposta al momento del rilascio del permesso di costruire e/o presentazione della DIA relativa all'edificazione dei singoli edifici, salva la facoltà dei Soggetti Privati di corrispondere detto contributo in più rate a norma dell'art. 48 comma 7 L.R. n. 12/ 2005, previo rilascio di idonea fideiussione bancaria o assicurativa.

Art. 7 — OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Non é prevista la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, in quanto l'ambito di trasformazione risulta già adeguatamente servito.

2. Coprem assume a proprio totale carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Sono estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive di Coprem le seguenti opere:

- a. posti auto interni ai lotti, ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- b. verde privato interno ai singoli lotti, ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- c. illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

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

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere per le reti ENEL, TELECOM, HIDROGEST ed EON sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva:

a. ACQUEDOTTO: per quel che concerne l'acquedotto Coprem dovrà richiedere l'approvazione del progetto esecutivo al Comune che ne indicherà i materiali idonei, secondo quanto prescritto dal Regolamento di igiene Locale vigente; si dovrà richiedere il preventivo di spesa alla ditta concessionaria e pagarne il relativo importo.

b. RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA: la predisposizione del cavidotto per l'impianto sarà eseguito previa necessaria intesa con Enel.

c. RETI TELEFONICHE: la predisposizione del cavidotto per l'impianto telefonico sarà eseguito previa necessaria intesa con gli organi preposti da Telecom.

d. GAS METANO: per quanto riguarda la rete di distribuzione gas metano si dovrà richiedere il preventivo di spesa alla ditta concessionaria e pagarne il relativo importo.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'esecuzione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini (tre anni) previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 10 — STANDARD URBANISTICI QUALITATIVI

1. Coprem si impegna a far realizzare, a proprie spese, le opere inerenti lo standard urbanistico qualitativo, da definite con l'Amministrazione Comunale, mettendo a disposizione risorse per un importo complessivo di euro 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) oltre all'IVA da eseguire, progressivamente, in tre lotti funzionali, con importo delle opere equivalente, con le seguenti tempistiche:

- a. 1° lotto entro 29/02/2016
- b. 2° lotto entro 28/02/2017
- c. 3° lotto entro 28/02/2018

2. Le parti convengono che tale importo è massimo ed onnicomprensivo di ogni costo, spesa ed accessorio, anche di carattere fiscale, per lavori, progettazione, oneri per la sicurezza, indennità, etc., nulla escluso. Resta quindi espressamente escluso qualsiasi obbligo di fare fronte ad oneri economici o costi superiori per qualsiasi ragione e/o titolo.

3. Per definire l'entità o i costi dello standard urbanistico qualitativo verrà redatto apposito computo metrico estimativo con costi desunti dal bollettino delle opere edili della Camera di Commercio di Bergamo, vigente al momento in cui le opere verranno realizzate.

4. Ove la realizzazione delle opere sopra indicate comporti costi maggiori rispetto a quelli preventivati, gli stessi saranno interamente a carico di Coprem.

5. Considerato che dette opere costituiscono una liberalità interamente a carico di Coprem e non comportano nemmeno indirettamente spendita di danaro pubblico, poiché il valore delle stesse non viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione, le parti si danno atto che non sussistono i presupposti che impongono di osservare obbligatoriamente le procedure di cui al D.Lgs. 11. 163 /2006 per l'individuazione dell'appaltatore che eseguirà i lavori.

6. Il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. 0), del D.P.R. 6 giugno 2001, 11. 380.

7. Per quanto riguarda l'eventuale manomissione di suolo pubblico, per altro esente da Tosap riguardando l'esecuzione di opere pubbliche, Coprem 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 o senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale.

ART. 12 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 11. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche 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 **"ATps 16 area viale Europa est"** e ai criteri costruttivi ivi previsti:

d. l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del planivolumetrico, sempre nel rispetto delle distanze legali;

e. l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

f. lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del permesso da costruire convenzionato, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

g. la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

h. 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'ub1cazior1e, 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 variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3.

ART. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Successivamente alla registrazione e trascrizione della convenzione, Coprem potrà presentare le domande per ottenere i Permessi di Costruire ovvero le Denunce di Inizio Attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, e subordinata al pagamento del costo 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 e dell'adeguamento degli oneri di urbanizzazione se ricorrono le condizioni di cui all'art. 6 comma 3 della presente convenzione.

Art. 13 - COLLAUDI

1. L'esecuzione delle opere inerenti lo standard urbanistico qualitativo 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 di urbanizzazione dovrà essere data comunicazione ai competenti uffici comunali a mezzo lettera raccomandata A/ R.

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 di Coprem, 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 di Coprem. Se il Comune non procede alla nomina del Collaudatore entro tre mesi dalla richiesta di nomina pervenuta al Comune da parte di Coprem quest'ultima potrà provvedere direttamente alla nomina scegliendo il Collaudatore nell'Albo regionale dei Collaudatori.

5. La manutenzione e la conservazione delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico di Coprem 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 (6 mesi dall'ultimazione delle opere).

Art. 14 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, Coprem presta adeguata garanzia finanziaria, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____, per Euro 150.000,00 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

2. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta di Coprem, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

3. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione

l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.

ART. 15 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardano 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, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo di Coprem.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Coprem rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si da atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto decorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Art. 17 — FORO COMPETENTE

1. Per ogni controversia che possa insorgere in relazione all'attuazione della presente convenzione sarà competente in via esclusiva il foro di Bergamo.

Art. 18 - 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, nonché, nei limiti in cui sia applicabile, del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 19 — DISPENSA

1. Le parti dispensano espressamente me, pubblico ufficiale rogante, della lettura degli allegati.

2. Richiesto io Dott. _____ 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 _____

Coprem

Il Comune