

**SCHEMA GENERALE DI CONVENZIONE URBANISTICA
VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AGLI
ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PIANO DELLE REGOLE)**

denominato
"Ambito Tpn1 Cascinone"

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

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____

AB

L'anno _____, il giorno __/__/____ del mese di _____, alle ore ____ nella
Residenza Municipale.

Avanti a me dottor _____, notaio in _____ sono
personalmente comparsi i Signori:

- **Andrea Benvenuti** nato a _____ il
_____ codice fiscale
_____ rappresentante legale della società LCP IT
DC1 srl con sede legale in Corso Vercelli 40, 20145 Milano Partita iva e codice
fiscale _____ proprietario delle aree oggetto di variante al piano
attuativo (in seguito "**Soggetto Attuatore**"), da una parte;
e

- **Arch.** _____ nato a _____ il
_____, Dirigente dell'Area _____ del Comune di Cividate al
Piano, codice fiscale _____ partita IVA _____ domiciliato per la carica
presso la Sede Municipale, sita in Piazza Giovanni XXIII, il quale interviene in questo
atto in forza del Decreto del Sindaco n. __/___ e dichiara di agire non in nome
proprio, ma in nome e per conto dell'interesse dell'Amministrazione Comunale che
rappresenta ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c) e 109, comma 1, del D.Lgs. n.
267/2000 (in seguito "**Comune**").

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io
Notaio sono certo, rinunciano espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio
consenso, all'assistenza dei testi e mi richiedono di rogare questo atto,

PREMESSO CHE

- a) in data 27 gennaio 2010, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9/2 il Comune
ha approvato il piano attuativo, presentato dalla società Vitali S.p.A. ("**Vitali**") e
relativo all'ambito denominato dal piano di governo del territorio ("**PGT**") come
ambito "Tpn1- Cascinone" ("**Piano Attuativo**"), unitamente allo schema di
convenzione urbanistica per l'attuazione dello stesso;
- b) con atto n. 41.794 di rep. e n. 10.566 di racc. a rogito del dott. Filippo Calarco, notaio
in Bergamo, tra il Comune e Vitali è stata stipulata in data 26 marzo 2010 la
convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo ("**Convenzione 2010**");
- c) la Giunta Regionale con le delibere n. 5889 del 28 novembre 2016 e n. 6335 del 13
marzo 2017 ha approvato le linee attuative per la realizzazione del programma di
attrattività ("**AttrACT**");
- d) con delibera della Giunta Comunale n. 53 del 1° giugno 2018, a seguito della
constatazione della esistenza di mutate esigenze insediative è stato emanato un atto
d'indirizzo rispetto alla riqualificazione viabilistica della strada provinciale n. 98
Calciana in prossimità dell'ambito Tpn1;
- e) con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 30 luglio 2018 è stata adottata la
variante urbanistica a procedura semplificata relativa alla modifica della viabilità di
accesso all'ambito attuativo in oggetto e con la medesima deliberazione è stato
altresì approvato il progetto definitivo per la realizzazione dei nuovi accessi

viabilistici dichiarati di pubblica utilità ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 1, del d.P.R. n. 327/2001;

- f) con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 26 novembre 2018 è stato approvato il progetto definitivo inerente alla nuova viabilità d'accesso all'ambito di trasformazione di cui trattasi in variante al PGT ai sensi dell'art. 25, comma 1, della L.R. 12/2005;
- g) in data 7 maggio 2019 (prot. n. 01948410160) è stata presentata una comunicazione inizio lavori attività libera ("CILA") per la demolizione dell'immobile collabente (denominato Cascinone), identificato al catasto fabbricati del Comune al Foglio 14, particella 5499, subalterni 1 e 2;
- h) in data 31 maggio 2019 Vitali ha presentato al SUAP la segnalazione certificata per l'inizio attività ("SCIA") per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- i) in data 31 maggio 2019 Vitali ha altresì presentato (prot. 01948410160) un'istanza di rilascio del permesso di costruire per un edificio a destinazione produttiva con una superficie lorda di pavimento ("Slp") pari a 62.649 mq.;
- j) con delibera di approvazione di Giunta Comunale n. 53 del 5 giugno 2019 è stato approvato l'accordo per l'attrattività AttrACT che prevede tra le altre la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 20%;
- k) in data 18 giugno 2019 con deliberazione n. 28 il Comune ha approvato una modifica all'art. 5 della Convenzione 2010 in base alla quale: (i) viene elevato da € 350.000,00 (trecentocinquantomila/00) a € 800.000,00 (ottocentomila/00) l'importo economico da corrispondere al Comune a titolo di standard qualitativo comprensivo degli oneri di urbanizzazione secondaria; (ii) viene previsto che la somma di € 100.000,00 (centomila/00) dovrà essere versata al Comune al rilascio del primo titolo abilitativo; (iii) viene stabilito che le opere da realizzare per un valore complessivo di € 700.000 (settecentomila/00) riferito alle pure opere al netto di ogni onere per i professionisti, iva o altro, dovranno essere individuate volta per volta approvando specifici progetti redatti sulla base del vigente listino della Camera di Commercio di Bergamo al quale dovrà essere applicato uno sconto del 20%;
- l) le parti si sono accordate per il versamento della somma di € 100.000,00 (centomila/00), di cui alla precedente lettera k) romanino (ii), entro il 31 dicembre 2019. A questa somma dovrà essere aggiunta una somma di 50.000,00 euro da versare contestualmente ai 100.000,00 euro che andrà sottratta dal valore dello standard qualitativo da realizzare per un importo di 700.000,00 euro di cui al successivo punto w).
- m) è interesse del Comune che le opere sopra indicate alla lettera k) vengano realizzate entro il termine massimo del 10 aprile 2020 a condizione che le stesse vengano approvate e validate dal Comune. Il soggetto attuatore privato deve impegnarsi all'affidamento degli incarichi professionali per la redazione dei progetti per le opere di cui alla lettera k) entro il mese di novembre 2019. Nel caso in cui il Comune non provveda ad approvare e validare tali opere in tempo utile per consentire al Soggetto Attuatore di realizzare le opere entro il 10 aprile 2020, tale termine sarà prorogato di conseguenza.
- n) in data 27 giugno 2019 il Comune ha rilasciato (prot. 569) il permesso di costruire n. 01/2019 per la realizzazione di nuovo edificio per attività produttive per una Slp pari a 62.649 mq con versamento, all'atto del rilascio, della quota di smaltimento rifiuti

AB

pari a € 164.766,87 (centosessantaquattromilasettecentosessantasei/87) e la consegna di una polizza fideiussoria di € 145.721,57 (centoquarantacinquemilasettecentoventuno/57) a garanzia del fondo aree verdi (di cui all'art. 43 comma 2 *bis* L.R. n. 12/2005) che dovrà essere versata al Comune al rilascio del primo titolo abilitativo;

- o)** le parti si sono accordate per il versamento della somma di € 145.721,57 (centoquarantacinquesettecentoventuno/57), di cui alla precedente lettera n) entro il 31 dicembre 2019 e alla conseguente restituzione della fidejussione versata;
- p)** le opere relative allo standard qualitativo indicate nella Convenzione 2010, che erano state individuate con delibera di Giunta comunale n. 8 del 21 gennaio 2010, sono state medio tempore realizzate dal Comune;
- q)** in data 26 luglio 2019 con prot. n. 6275 Vitali ha presentato un'istanza per aumentare l'altezza massima del fabbricato richiedendo pertanto una variante al PGT (Piano delle Regole) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 13 del 3 giugno 2009 (BURL n. 44 del 4 novembre 2009) e successiva Variante n. 2/2014 (BURL n. 42 del 15 ottobre 2014) con procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica ("**VAS**");
- r)** in data 27 luglio 2019 Vitali ha presentato il rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla modifica del PGT relativa al solo parametro "altezza dell'edificio" che passa da 10,50 metri a 20 metri;
- s)** è stato dato avviso di avvio del procedimento di assoggettabilità alla VAS attraverso la delibera della Giunta comunale n. 74 del 2 agosto 2019 pubblicata nelle forme previste per Legge dalla data del 9 agosto 2019;
- t)** con parere motivato si è stabilito di escludere la variante al Piano delle Regole del PGT - presentata mediante SUAP da Vitali per la realizzazione di un polo logistico - dal procedimento di VAS, in quanto la variante comporta "impatti non rilevanti" sull'ambiente e sul patrimonio culturale, dando atto che il decreto costituisce parte integrante della variante di che trattasi finalizzata a permettere la realizzazione dell'edificato di altezza pari a 20 metri in luogo dei 10.50 metri che erano previsti dalle norme tecniche di attuazione ("**NTA**") del piano delle regole del PGT;
- u)** in data 24 settembre 2019 si è svolta, in forma asincrona, la Conferenza di Verifica, verbale prot. 7697;
- v)** in data 30 settembre 2019 con atto a rogito del dott. Notaio Eugenia Caricato rep. 4679 racc. 3145 il Soggetto Attuatore è divenuto proprietario dell'area identificata al catasto terreni del Comune al Foglio 9 particelle 44, 45, 61, 68, 1099, 1267, 1636, 1786, 1791, 2885, 4247, 4248, 4250, 5154, 5155, 5156, 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5548, 5552, 5559, 5746, 5752, 5753, 5760, 5767, 5145, 5147, 5148, 5149, 5151, 5152, 5153, 5498, 5500, 5502, 5504, 5506, 5769 e Foglio 14, particella 5499;
- w)** da ultimo, in data 11 ottobre 2019 (prot. 8175) il Comune ha comunicato al Soggetto Attuatore "*i prezzi indicativi delle opere compensative da realizzare ai sensi della deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 18 giugno 2019*", ovvero € 40.000,00 (quarantamila/00) per la ciclabile di via Cortenuova; € 70.000,00 (settantamila/00) per il parcheggio di piazza Donatore; € 280.000,00 (duecentoottantamila/00) per l'ampliamento di via S. Giorgio e € 310.000,00 (trecentodiecimila/00) per asfaltature varie, *ivi* compreso il parcheggio della scuola; i valori delle opere devono riferirsi alle pure opere al netto di ogni onere per i professionisti, iva o altro. Le opere dovranno

essere realizzate sulla base del vigente listino della Camera di Commercio di Bergamo al quale dovrà essere applicato lo sconto del 20% secondo quanto previsto al punto m). Dal valore esposto dovranno essere sottratti 50.000,00 così come previsto al precedente punto l).

PREMESSO INOLTRE CHE

- a) il Soggetto Attuatore ha interesse a realizzare un edificio ad uso logistico con la possibilità di utilizzare l'intera capacità edificatoria attribuita all'ambito Tpn1;
- b) in data _____ il Soggetto Attuatore ha presentato al _____ la documentazione relativa alla verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale ("VIA"), ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 5/2010, del nuovo progetto che prevede la realizzazione di un immobile con destinazione d'uso conforme alla normativa di PGT;
- c) il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS è stato pubblicato sul BURL di regione Lombardia n. 44 serie ed avvisi del 30 ottobre 2019;
- d) la variante al Piano Attuativo denominato "Tpn1 Cascinone" in variante al piano delle regole, che costituisce parte integrante del PGT è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____, esecutiva;
- e) la pubblicazione ed il deposito del Piano Attuativo è avvenuta nelle forme di legge in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni [oppure, in presenza di osservazioni "in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni"];
- f) con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del __/__/____, esecutiva nei termini di legge, ha esaminato e controdedotto le osservazioni pervenute ed approvato definitivamente il progetto di Piano Attuativo denominato "Tpn1 Cascinone" in variante agli atti del PGT (piano delle regole);
- g) la presente convenzione una volta sottoscritta sostituirà in modo integrale la Convenzione 2010;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra le predette parti si conviene e si stipula quanto segue:

PARTE PRIMA – INDICAZIONI GENERALI – OBBLIGHI E DISCIPLINA DELLE AREE

Art. 1 – Disposizioni preliminari

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 – Oggetto, finalità e ambito della variante al piano attuativo

1. La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi finalizzati all'organica trasformazione urbanistica ed edilizia delle aree site in Comune di Civate al Piano, individuate nel PGT. come "*Ambito produttivo di trasformazione Tpn1a*", già oggetto del Piano Attuativo e della relativa convenzione così come descritti nelle premesse della presente convenzione.

2. Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, facendo riferimento alla planimetria catastale in scala 1: 2.000 che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" e riportante la dicitura "allegato 1b – inquadramento catastale e tabelle particellari" l'area oggetto della variante al Piano

Attuativo sita in Comune di Civate al Piano (BG) è la seguente:

Foglio 9, mappali: 44, 45, 61, 68, 1099, 1267, 1636, 1786, 1791, 2885, 4247, 4248, 4250, 5158 (parte)5500, 5502, 5504 (parte), 5506 (parte), 5548, 5552, 5559, 5746, 5752, 5753, 5760, 5767 (parte) 5769 (parte), 5154 (parte)

Foglio 14, mappali: 5499 – subalterno 1, 5499 – subalterno 2

esternamente al perimetro del Piano Attuativo propriamente detto, come sopra definito, le seguenti aree:

Foglio 9, mappali: 5145, 5148, 5149, 5152, 5153, 5154, 5155, 5156, 5157, 5159, 5160, 5161, 5147, 5151

Art. 3 – Funzioni e obblighi del Soggetto Attuatore

1. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido, per sé medesimi ed aventi causa a qualsiasi titolo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo comma 2. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi da sé assunti 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 2.

2. In caso di trasferimento le eventuali e future garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore 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.

3. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi i casi di ricorso ai procedimenti di cui all'art. 22.

4. La sottoscrizione della presente convenzione costituisce pieno consenso alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati. Si applica, in ogni caso, il disposto dell'art. 11 della L. n. 241/1990.

Art. 4 - Allegati alla Convenzione

1. Costituiscono il progetto urbanistico di variante al Piano Attuativo denominato "Tpn1 Cascinone" in variante agli atti del PGT (piano delle regole) i seguenti elaborati:

0 - Scheda di variante al PGT - Norme tecniche di attuazione Ambito Tpn1 Art. I.3.2.3

Atti di proprietà

Convenzione urbanistica

- 1a Inquadramento territoriale
- 1b Inquadramento catastale e tabelle particellari
- 2a Stato di fatto dell'ambito d'intervento
- 2b Operazioni preliminari all'intervento
- 3 Azzonamento del piano di governo del territorio
- 4a Progetto planivolumetrico
- 4b Sedimi e profili altimetrici degli edifici insediabili

AB

- 5a Progetto delle opere fognarie
- 5b Progetto dei servizi tecnologici
- 5 c Progetto delle infrastrutture della viabilità
- 6 Documentazione fotografica
- 7 Render di progetto
- 8 Relazione tecnica
- 9 Relazione geologica ed idrogeologica, sismica
- 10 Relazione di invarianza idraulica
- 11 Valutazione di impatto viabilistico
- 12 Valutazione di impatto acustico
- 13 Relazione economica e cronoprogramma
- 14 Computo estimativo di massima

2. I suindicati documenti ed elaborati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione; *il Comune ed il Soggetto Attuatore*, in pieno accordo, stabiliscono che l'insieme degli elaborati che costituiscono la variante al Piano Attuativo Tpn1 Cascinone, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del *Comune*, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

In parziale deroga a quanto sopra, sono comunque in ogni caso allegati quali parti integranti e sostanziali i seguenti elaborati: "1b Inquadramento catastale e tabelle particellari" e "4a progetto planivolumetrico".

Art. 5 - Modalità di attuazione e validità della variante Piano Attuativo "Tpn1 Cascinone"

1. Per quanto non previsto e regolato dal testo della presente convenzione, le parti convengono di fare diretto riferimento alla vigente normativa disciplinante l'attività edilizia ed urbanistica.
2. La variante al Piano Attuativo ha una validità di anni 3 (tre), con decorrenza dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione. Tutti i termini indicati nella presente Convenzione, ove non espressamente previsto altrimenti, si intendono di durata pari al termine di efficacia della Convenzione stessa.
3. Resta inteso che le soluzioni planivolumetriche riportate negli elaborati grafici di progetto costituiscono previsioni di massima. Pertanto, l'impostazione planivolumetrica delle parti edificate previste all'interno della superficie fondiaria potrà essere modificata per tipologia e forma in fase di progettazione esecutiva con la limitazione che le stesse non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
4. La realizzazione degli interventi edilizi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.
5. Le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore contemplate dalla variante al Piano Attuativo dovranno essere ultimate entro la fine dei lavori dell'edificio privato.

PARTE SECONDA – ELEMENTI DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

Art. 6 - Indici, parametri e prescrizioni urbanistiche: programma costruttivo

1. Gli indici, parametri e prescrizioni urbanistiche della variante al Piano Attuativo sono regolamentati, in conformità al PGT vigente, alla variante urbanistica al piano delle regole del PGT contenuta all'interno della variante al Piano Attuativo approvata dal consiglio comunale n. _____ del _____ e pubblicata sul BURL in data _____ n., alla presente convenzione ed alla documentazione di cui all'art. 4.
2. La variante al Piano Attuativo ha una superficie territoriale di 183.830 mq e potrà sviluppare una capacità edificatoria massima di mq 183.830,00 di SIp e una superficie coperta pari al 50% della superficie fondiaria. L'altezza massima consentita così come da variante alle NTA del piano delle regole potrà essere di 20 mt sotto trave.
3. Fatta salva la possibilità di operare le modifiche previste dall'art.14 comma 12 della L.R. 12/2005 sono consentite in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione preventiva di variante urbanistica, modifiche planivolumetriche a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti anche con riferimento alle ripartizioni tra funzioni indicate nelle Norme di Piano Attuativo e non diminuiscano la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
4. Le eventuali varianti ancorché non eccedenti le ipotesi di cui sopra, devono essere comunque comunicate al Comune il quale le valuterà nelle modalità e termini di legge.

Art. 7 - Dimensionamento dotazione di servizi e cessione aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. In relazione alla capacità edificatoria massima del Piano Attuativo in variante, pari a mq 183.830 mq di SIp, il PGT stabilisce una dotazione di servizi pari a 10 mq/100mq di SIp per una quantità totale di mq 18.383,00 di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico così ripartita: (a) 9.191,50 mq a verde pubblico; (b) 9.191,50 mq a parcheggio pubblico.
2. Il progetto della variante al Piano Attuativo assolve integralmente alla verifica dei suindicati parametri prevedendo: 9.080,00 mq a verde pubblico e 9.319,00 mq a parcheggio pubblico, per un totale di 18.399 mq di dotazione di servizi.
3. Si dà atto, inoltre, che all'interno del comparto sono reperite anche le aree per parcheggi privati in misura corrispondente alla dotazione minima prevista dal PGT.
4. Stabilite le aree e le quantità di dotazione dei servizi pubblici, come desumibili dal progetto di piano in oggetto, il Soggetto Attuatore, in osservanza ai disposti della L. n. 1150/1942, della L. n. 10/1977, del d.P.R. n. 380/2001, nonché dell'art. 46 comma 1 lett. a) della L.R. n. 12/2005 con la firma della presente convenzione, identifica le aree da cedere gratuitamente al Comune che consistono in:
 - 1) aree per verde pubblico pari a mq 9.080,00 perimetrate di colore verde nella tavola 1b inquadramento catastale e tabelle particellari art. 4 della presente convenzione;
 - 2) aree per parcheggio pubblico pari a mq 9.319,00 perimetrate di colore rosso nella tavola 1b inquadramento catastale e tabelle particellari art. 4 della presente convenzione;
 - 3) rotatoria su Via Trieste e raccordi viabilistici per mq 4.664 perimetrate di colore blu nella tavola 1b inquadramento catastale e tabelle particellari di cui all'art. 4 della presente convenzione;

Su tali aree il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione funzionali alla dotazione delle infrastrutture iniziali del comparto, così come indicato ai

successivi artt. 16, 17, 18, 19, 20 e 21. Le aree di cui al paragrafo 4 del presente articolo, adeguatamente frazionate, saranno poi cedute in proprietà al Comune, dopo il positivo collaudo.

5. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del d.P.R. n. 380/2001, è allegato al presente atto sotto la lettera "B" il certificato di destinazione urbanistica di tutte le aree, rilasciato dal Comune in data __/__/__, dal quale si evince che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici dalla data di rilascio.

6. La cessione delle aree di cui al presente art. 7, comma 3 avverrà con apposito atto notarile al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione. L'atto notarile sarà a carico del "soggetto attuatore privato"

7. Le aree oggetto di futura cessione di cui ai precedenti punti saranno cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta, ad eccezione di quanto si può evincere dalla tavola 2b operazioni preliminari all'intervento e in particolare:

- della servitù di elettrodotto costituita a favore di "Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL", con sede legale in Roma (RM), con atto autenticato dal Notaio Mauro Barca in data 03 ottobre 1974, n.ro 29.179 di Rep., ed in data 30 ottobre 1974, n.ro 29.249 di Rep., debitamente registrato, trascritto a Bergamo in data 22 novembre 1974 ai n. ri 22. 548/19. 227;
- della servitù di passaggio di una tubazione per il trasporto gas dell'aria costituita a favore della Società "S.1.0. - Società Per L'industria Dell'ossigeno E Di Altri Gas S.PA", con sede legale in Milano (MI), con atto autenticato dal Notaio Mauro Barca in data 17 febbraio 1982, n.ro 37.620 di Rep., ed in data 19 marzo 1982, n.ro 37.711 di Rep., debitamente registrato, trascritto a Bergamo in data 09 aprile 1982, ai n. ri 8. 960/7. 539;
- della servitù di passaggio di metanodotto costituita a favore della Società "SNAM - S.PA", con sede legale in Milano (MI), con atto autenticato dal Notaio Calini in data 09 giugno 1989, n.ro 45.723 di Rep., e dal Notaio Pasquale Lèbano in data 10 ottobre 1989, n.ro 138.121 di Rep., debitamente registrato, trascritto a Bergamo in data 10 novembre 1989 ai n. ri 32.301 /24. 17 4;
- della servitù di passaggio di una tubazione per il trasporto gas dell'aria costituita a favore della Società "AIR LIQUIDE ITALIA S.R.L.", con sede legale in Milano (MI), con atto autenticato dal Notaio Gerolamo Calini in data 12 novembre 1999, n.ro 86.722 di Rep., debitamente registrato, trascritto a Bergamo in data 09 dicembre 1999 ai n. ri 48.901/35.750.

Art. 8 – Monetizzazione

1. Le aree per dotazioni di servizi che competono alla variante del Piano Attuativo sono acquisite interamente sulla base di quanto indicato nel predetto art. 7, comma 3, per cui non vi è alcuna monetizzazione per il reperimento della dotazione di standard.

Art. 9 - Modalità attuative degli interventi edilizi

1. Secondo quanto disposto dall'art. 17 della L n. 164/2014, la presente convenzione e i suoi obblighi potranno essere attuati, a seguito di rilascio di permesso di costruire o presentazione di SCIA alternativa al permesso di costruire, per stralci funzionali o unità di attuazione, anche di dimensioni inferiori rispetto a quelle indicate negli elaborati della

variante al Piano Attuativo di progetto e per fasi e tempi distinti.

2. La proposta attuale di variante al piano attuativo contenuta nell'elaborato "4a - progetto planivolumetrico" sviluppa una SIp inferiore a quella consentita dal PGT e più precisamente 160.907,00 mq pur verificando la dotazione di servizi per gli ambiti di trasformazione sulla sua capacità edificatoria massima.

VERIFICA DI CONFORMITA' CON LA PIANIFICAZIONE GENERALE

					P.G.T.	P.A. Vigente	P.A. in Variante
Art. I.4.1.1.	St	=	Superficie territoriale	mq	183830	183830	183830
Art. I.4.1.3.	Itz	=	Indice di zona Capacità edificatoria (183830 x 3,0)	mc/mq	3,0		3,0
				mc	551490		551490
Art. I.4.1.4.	Itm	=	Indice minimo Capacità edificatoria minima (183830 x 3,3)	mc/mq	3,3		3,3
				mc	606639		606639
Art. I.4.1.7.	Sf	=	Superficie fondiaria	mq		175802	165184
Art. I.4.1.10.	Sc	=	Superficie coperta	mq		80000	58651
Art. I.4.1.12.	So	=	Superficie occupata	mq		80000	58651
Art. I.4.1.11.	Qc	=	Rapporto di copertura (Sc/Sf)	%	50	46	28
Art. I.4.1.13.	Qo	=	Rapporto di occupazione (So/Sf)	%	80	46	28
Art. I.4.1.14.	Sp	=	Superficie permeabile	mq		43220	25507
Art. I.4.1.15.	Ip	=	Indice di permeabilità (Sp/Sf)	%	15	25	15
Art. I.4.1.16.	S.l.p.	=	Superficie lorda di pavimento	mq		80000	160907
Art. I.4.1.17.	V	=	Volume	mc		240000	482721
Art. I.4.1.18.	H	=	Altezza sotto trave	ml	10,5	10,5	< 20,00
Art. I.4.1.20.	U1	=	Superficie per l'urbanizzazione primaria	mq		8028	18399
Art. I.4.2.2.	Dc	=	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	5,25	> 5,25	> 5,25
Art. I.4.2.3.	Df	=	Distanza minima tra fabbricati	ml	10,5	> 10,50	> 10,50
Art. I.4.2.4.	Ds	=	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	7,5	> 7,50	> 7,50
Art. II.2.2.1.		=	Dotazioni di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione (mq 10/100 SIp)	mq	8000	8028	18399
Art. I.3.2.3.c		=	Parcheggi di uso privato (mq 1/10 V) (Superficie effettiva di parcheggio, esclusa quella per l'accesso e la manovra)	mq	24000	24100	21880
Art. I.3.2.3.c		=	Area di mitigazione pari a 5% della St	mq	9192	12672	12735

Art. 1.3.2.3.e)	n° piante	=	Compensazione ambientale (In tali aree, in sede di nuovi interventi, dovrà essere garantita una pianta di alto fusto ogni mc 100 di intervento, da piantumare sul territorio comunale secondo le indicazioni comunali)	n°	2400	2400	5515 ⁽¹⁾
(1) Art. 1.3.2.3.e) Il numero delle piante presenti nell'ambito: n° 497 alberi, n° 508 arbusti.							

3. Per quanto riguarda la compensazione ambientale prevista dall'articolo 1.3.2.3.e) della NTA del PGT che prevede l'impianto di un albero ad alto fusto ogni 100 mc si procederà con la messa a dimora degli alberi all'interno delle aree verdi pubbliche previste nella variante al piano attuativo. Gli alberi eccedenti e che non potranno trovare collocazione all'interno delle aree verdi previste dalla variante al Piano Attuativo verranno poste a dimora dal "Soggetto attuatore privato" in aree del territorio indicate dal Comune. Gli alberi dovranno avere almeno dimensione di circonferenza a un metro di altezza di cm 30, un'altezza minima dell'albero di 4 metri, dovranno essere prevalentemente carpini e il loro costo unitario dovrà essere di euro 70 + iva cadauno. Nella scelta prevarrà il valore economico dell'albero.

4. Il Comune dovrà fornire comunicazione dei luoghi di messa a dimora entro 12 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. In caso di mancata comunicazione dei luoghi nei quali eseguire la messa a dimora, il Soggetto Attuatore potrà commutare la quantità di alberi (differenza tra quelli messi a dimora all'interno della superficie territoriale dell'ambito Tpn1 e quelli previsti dall'art. 1.3.2.3e) nel versamento al Comune di un controvalore unitario per ciascun albero non a dimora pari a € 50 +iva cadauno.

5. L'amministrazione comunale manleva il Soggetto Attuatore dall'onere di attecchimento degli alberi una volta messi a dimora e della loro manutenzione ordinaria e straordinaria a fronte del riconoscimento di un valore economico di euro 40.000,00 corrispondente all'ipotetico valore di manutenzione per due anni degli alberi.

Art. 10 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi: varianti ai titoli abilitativi in essere

1. Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente convenzione, il positivo esito della verifica di assoggettabilità alla VIA del progetto edilizio e l'ottenimento delle varianti ai titoli abilitativi già autorizzati ai sensi della L.R. n. 12/2005, previo pagamento del contributo di costruzione previsto dalla legge vigente in materia e con le precisazioni e prescrizioni contenute nella presente convenzione.

Art. 11 – Contributo di costruzione ed opere a scomuto

1. In base alle tabelle e tariffe vigenti alla data di approvazione della presente convenzione, relativamente ai previsti interventi edilizi ed alle effettive destinazioni d'uso, viene riportata di seguito una stima indicativa del contributo di costruzione, che dovrà essere rivalutata in sede di rilascio della variante al permesso di costruire per edificio a destinazione produttiva/logistica/e-commerce:

- oneri di urbanizzazione primaria, tenendo conto della riduzione del 20% relativa ad
AttrACT, pari a € 1.088.273,60 (un milione e

ottantottomiladuecentosettantatré/60), calcolati come prodotto tra la Slp massima sviluppabile 183.830 mq x 5,92 €/mq);

- oneri di urbanizzazione secondaria, tenendo conto della riduzione del 20% relativa ad ATTRACT, pari a € 605.010,32 (seicentocinquemiladieci/32), calcolati come prodotto tra la Slp prevista nella variante al Piano Attuativo 160.907 mq x 3,76 €/mq);

per un totale complessivo pari a € 1.693.283,92 (unmilione e seicentonovantatremiladuecentottantatré/92), calcolato come somma tra gli oneri di urbanizzazione primaria e gli oneri di urbanizzazione secondaria).

2. Gli oneri di urbanizzazione primaria verranno totalmente scomputati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come specificato negli articoli successivi della presente convenzione, il computo metrico estimativo è stato redatto utilizzando i valori del vigente listino della Camera di Commercio di Bergamo al quale è stato applicato lo sconto del 20%.

3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno scomputati per un importo di € 219.271,50, valore riferito alle pure opere al netto di ogni onere per i professionisti, iva o altro, per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondarie che verranno individuate dall'amministrazione comunale approvando specifici progetti redatti sulla base del vigente listino della Camera di Commercio di Bergamo al quale dovrà essere applicato lo sconto del 20%. I progetti delle opere legate ai 219.271,50 euro. Le opere dovranno essere realizzate secondo quanto previsto al punto m) delle premesse.

La restante quota pari a € 385.738,82 (trecentottantacinquemilasettecentotrentotto/82) (da verificare al momento della presentazione della pratica di variante edilizia al permesso di costruire vigente) verrà versata al Comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dell'edificio.

4. Per l'applicazione dei parametri unitari dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti si utilizzeranno quelli in vigore al momento dell'approvazione della variante al Piano Attuativo in oggetto e fino al termine di 36 (trentasei) mesi dall'approvazione del medesimo ai sensi dell'art. 38, comma 7-bis della L.R. n 12/2005. Trascorso tale termine gli importi dovuti per le urbanizzazioni primarie e secondarie e smaltimento rifiuti dovranno essere conformi alla tabella approvata dall'Amministrazione Comunale al momento del rilascio del Permesso di costruire o altro provvedimento edilizio abilitativo.

5. Gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione potranno essere rateizzati secondo le modalità, i tempi, e previo deposito di idonea garanzia, stabiliti nel Regolamento vigente del Comune di Civate al Piano ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____

Art. 12 Contributo sullo smaltimento rifiuti

1. Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé medesimo ed aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune, quale contributo commisurato allo smaltimento rifiuti l'importo che verrà quantificato in applicazione delle norme in vigore al momento del rilascio dei singoli provvedimenti edilizi abilitativi e che in via indicativa da variante al Piano Attuativo è quantificato in € 423.185,41 (quattrocentoventitremilacentottantacinque/41) di cui sono stati versati al Comune già

€ 164.766,87 al rilascio del permesso di costruire 1/2019.

Art. 13 - Maggiorazione Contributo di Costruzione

1. Visto che gli interventi contemplati dalla variante al Piano Attuativo comportano la sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto, il Soggetto Attuatore è tenuto al versamento, al momento del rilascio del provvedimento abilitativo di variante al permesso di costruire in essere relativo all' intervento edilizio, della maggiorazione del 20% (venti per cento) del contributo di costruzione prevista dal comma 2 bis dell' articolo 43 della L.R. n. 12/2005 e dal comma 10 art. 5 della L.R. n. 31/2014 per un importo indicativo da variante al Piano Attuativo pari a € 423.293,87 (quattrocento ventimiladuecentonovantatre/87). L'importo di 145.721, 57 euro sarà versato entro il 31 dicembre 2019 attraverso apposito atto e il comune ne rilascerà apposita quietanza. L'importo verrà scalato dal valore complessivo di 423.293,87 euro (quattrocentoventitrèduecentonovantatre/87).

Art. 14 - Standard qualitativo

1. Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé medesimi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune, quale contributo definito standard qualitativo l'importo di € 1.840.728,50 (un milione e ottocentoquarantamilasettecentoventotto/50) corrispondente al valore venale dell'area sviluppata pari a 73,5 € al metro quadro come da perizia di stima di cui alla delibera 142 del 04 dicembre 2018, per la determinazione del valore delle aree edificabili, oltre al valore relativo all'impatto ambientale dovuto alla maggiore altezza dell'edificio da 10,5 a 20,00 mt superando gli attuali limiti minimi del PGT vigente. Di tale importo 430.728,50 (quattrocentotrentamilasettecentoventotto/50), valore riferito alle pure opere al netto di ogni onere per i professionisti, iva o altro, verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche in attuazione della delibera 28 del 18 giugno 2019 che saranno individuate dall'amministrazione comunale approvando specifici progetti redatti sulla base del vigente listino della Camera di Commercio di Bergamo al quale dovrà essere applicato lo sconto del 20%. Le opere dovranno essere realizzate secondo quanto previsto al punto m) delle premesse.

2. Qualora si proceda alla realizzazione di alcune opere prima della firma della presente convenzione il valore delle opere verrà sottratto all'importo di € 430.728,50 (quattrocentotrentamilasettecentoventotto/50) e la presente convenzione aggiornata.

3. L'importo di € 150.000,00 (centocinquantamila/00) sarà versato entro il 31 dicembre 2019 attraverso apposito atto e il comune ne rilascerà apposita quietanza. L'importo verrà dedotto dal valore complessivo di € 1.840,728,50 (unmilioneottocentoquarantamilasettecentoventotto/50).

4. La restante parte dell'importo pari a € 1.260.000,00 (unmilione duecentosessantamila/00) verrà corrisposta al rilascio della variante al permesso di costruire dell'edificio.

Art. 15 - Interventi edilizi diversi e destinazioni d'uso integrative

1. Qualora siano richiesti, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edilizi con diverse destinazioni d'uso degli immobili da quelle previste in origine, il titolo abilitativo è assentito previo conguaglio dei contributi di

costruzione, che risultano dovuti in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

2. È facoltà del Comune disporre che il conguaglio - delle aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico- venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della L.R. n. 12/2005. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima dell'acquisizione del titolo equipollente.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore del Soggetto Attuatore, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi a edifici in corso di costruzione o già ultimati, effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

PARTE TERZA – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE – GARANZIE – DISPOSIZIONI FINALI

Art 16 - Modalità di attuazione delle Opere di urbanizzazione

1. L'attuazione e l'organizzazione delle opere di urbanizzazione è articolata, secondo le modalità previste dalla normativa vigente sugli appalti, nel seguente modo:

- a) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria: parcheggi pubblici, verde pubblico, rotatoria su Via Trieste e raccordi viabilistici per un importo di € 1.470.003,32 come da computo metrico presente all'interno degli elaborati art 4 della presente convenzione redatto utilizzando i valori del vigente listino della Camera di Commercio di Bergamo al quale è stato applicato lo sconto del 20%;
- b) realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per € 219.271,50 (duecentodiciannovemiladuecentosettantuno/50) valore riferito alle pure opere al netto di ogni onere per i professionisti, iva o altro, individuate dall'amministrazione comunale approvando specifici progetti redatti utilizzando i valori del vigente listino della Camera di Commercio di Bergamo al quale verrà applicato lo sconto del 20%;
- c) realizzazione aree per viabilità private assoggettate ad uso pubblico non soggette ad alcuno scomputo per un importo di € 220.817,25 (duecentoventimilaottocentodiciasette/25) come da computo metrico presente all'interno degli elaborati art 4 della presente convenzione;
- d) Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria correlate al piano attuativo non a scomputo oneri di urbanizzazione primaria, consistenti nell'acquisizione dell'area e realizzazione di pista ciclopedonale di collegamento tra la stazione ferroviaria di Cividate al Piano e l'ambito Tpn1 così come indicato nella tavola allegato 4a) per la parte di proprietà del Soggetto attuatore. Tale opera sarà realizzata a cura e spese del "soggetto privato attuatore" qualora l'amministrazione comunale di Cividate al Piano metta a disposizione le aree sulle quali insisterà la ciclopedonale (ad eccezione

di quelle di proprietà del soggetto attuatore) entro la fine lavori dell'edificio privato. Qualora ciò non avvenisse entro il termine di cui sopra il "soggetto attuatore privato" verrà manlevato dalla sua realizzazione senza nulla avere da versare. Al completamento dell'opera la stessa verrà ceduta al Comune.

- e) Considerato che il Comune di Civate al Piano ritiene necessario monitorare la qualità dell'aria prima, durante e dopo la realizzazione dell'edificio oggetto della presente convenzione, per alcuni anni, il soggetto attuatore privato si impegna a proporre in accordo con gli enti competenti durante la fase di istruttoria del permesso di costruire e della relativa procedura di verifica di VIA un sistema di monitoraggio dell'aria, anche mobile, e a realizzare quanto verrà richiesto e concordato durante l'iter procedurale di approvazione del progetto dai diversi enti.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 lettera a) sono a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria. Tali opere, poiché strettamente funzionali all'intervento edilizio e di valore non superiore alla soglia comunitaria dei lavori indicata dal D.Lgs. n. 50/2016, possono essere realizzate direttamente dal Titolare del Permesso di costruire come previsto dall'art 16, comma 2 *bis*, del D.P.R. n 380/2001 e dall'art. 36, comma 4, del D.lgs. 50/2016 per mezzo di impresa qualificata, a propria cura e spese, nel rispetto comunque della vigente normativa sugli appalti. Resta inteso che il Soggetto Attuatore si obbliga a depositare al Comune, prima del rilascio del titolo di variante edilizia per le opere di urbanizzazione, una dichiarazione resa ai sensi del d.P.R. n. 445/2000 – recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il Comune, a sua volta, si riserva la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni dei soggetti attuatori richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e saranno individuate dall'amministrazione comunale approvando specifici progetti.

4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

5. Le opere ed i costi indicati nel progetto della variante al Piano Attuativo riferiti alle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 lettera a) del presente articolo, saranno più esaurientemente sviluppati ed individuati in sede di progettazione definitiva/esecutiva in relazione alle necessità emergenti.

6. Si stabilisce fin d'ora che al fine di determinare l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, indicativamente stimate nel progetto della variante al Piano Attuativo, verrà utilizzato il listino della camera di commercio di Bergamo, vigente al momento dell'approfondimento del progetto definitivo/esecutivo in fase di rilascio del titolo abilitativo.

7. Qualora dalla verifica della progettazione eseguita risultassero economie rispetto

AB

all'importo indicato nei documenti di Piano attuativo in oggetto, si procederà al conguaglio degli oneri dovuti a favore del Comune.

8 Il Soggetto Attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "*as built*" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate

9. L'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione. Il Comune si riserva la facoltà di imporre, alle opere pubbliche, quelle migliorie che si riterranno opportune e necessarie per la migliore realizzazione dell'intervento complessivo, senza che questo comporti modifiche agli impegni sottoscritti con la presente convenzione. Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuto collaudo e presa in carico delle opere relative. Se del caso l'esecuzione dovrà essere preceduta da concessione gratuita per l'occupazione di suolo pubblico ("**TOSAP**").

10. Si specifica che per quanto riguarda le opere di cui al predetto comma 1 lettere b), una volta ultimate e collaudate, saranno prese in carico nella gestione e manutenzione dall'amministrazione comunale.

11. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- a. tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della L.R. n. 26/2003 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S.;
- b. le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
- c. le opere inerenti al ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate. I progetti esecutivi che saranno definiti in fase attuativa, sia delle opere pubbliche sia private, dovranno essere conformi con le risultanze del progetto d'invarianza idraulica che la Parte, Soggetto Attuatore si obbliga preventivamente a redigere;
- d. deve essere realizzata l'idonea segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- e. occorre prevedere l'allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi nonché, in attuazione d.P.R. n. 380/2001 Art. 4 comma 1 – *ter*, le colonnine per la ricarica degli autoveicoli elettrici.

Art. 17 – SCIA per l'agibilità

1. La presentazione della SCIA per l'agibilità è subordinata alla verifica della regolare esecuzione e fruibilità in sicurezza, da parte del collaudatore, delle opere di urbanizzazione primaria previste dal comma 1 art 16 Lettere a), della presente convenzione e potrà avvenire anche per stralci funzionali, da approvarsi preventivamente con atto del responsabile del settore competente.

Art. 18 – Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. Poiché le opere di urbanizzazione primarie sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, le opere di urbanizzazione secondarie sono a parziale scomputo delle opere di urbanizzazione secondarie e poiché parte dello standard qualitativo verrà utilizzato per la realizzazione di opere individuate dal Comune, si stabilisce quanto segue.

2. Il "soggetto attuatore privato" si impegna a rilasciare apposita fideiussione assicurativa di primaria compagnia, con le caratteristiche di cui al successivo comma 4, a favore del Comune sulla base dell'importo minimo di € 1.470.003,32 (unmilionequattrocentosettantazerotre/32) per le opere di urbanizzazione primaria, per € 219.271,50 (duecentodiciannovemiladuecentosettantuno/50) per le opere di urbanizzazione secondaria e per € 430.728,50 (quattrocentotrentasettecentoventotto/50) per le opere legate allo standard qualitativo da adeguarsi ai computi metrici estimativi allegati ai progetti esecutivi, alla firma della presente convenzione.

3. Il Soggetto Attuatore e loro aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a prestare idonea garanzia fideiussoria, con scadenza incondizionata ovvero a collaudo positivo delle singole opere per le quali la fideiussione viene garantita, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente comunicazione liberatoria da parte del Comune, per la copertura del costo delle opere di cui al precedente comma 2.

4. La garanzia di cui al presente articolo è presentata con le seguenti prescrizioni.

4.1 Deve avere 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.

4.2 Deve essere operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

4.3 Deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

4.5 In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto della convenzione, la garanzia già prestata non verrà meno e non potrà essere estinta o ridotta se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

5. 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 sarà ridotta in corso d'opera su richiesta dell'interessato quando una parte funzionalmente autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. Tale riduzione non può essere superiore al 80% (ottanta per cento) fino al collaudo finale delle opere e attrezzature.

Art. 19 – Sanzioni

1. Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera, oltre Iva e maggiori oneri connessi;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte degli attuatori rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto.

Art. 20 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione in cessione (aree a verde pubblico, parcheggi pubblici, via Trieste e rotatoria)

1. Resta a carico del Soggetto Attuatore la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree definite a verde pubblico e a parcheggio pubblico inserite all'interno della variante al Piano Attuativo all'interno della superficie territoriale.

Il Soggetto Attuatore privato si fa carico della manutenzione ordinaria e straordinaria della rotatoria di via Trieste ad esclusione della sede stradale carrabile e delle banchine ospitanti le canaline di scolo. Inoltre il soggetto attuatore privato si farà carico del costo dell'illuminazione pubblica del palo inserito nella rotatoria stessa. Il Soggetto Attuatore privato potrà gestire la manutenzione del verde attraverso contratti di sponsorizzazione in conformità ai regolamenti vigenti.

2. Resta a carico del Soggetto Attuatore la manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità assoggettata ad uso pubblico prevista all'interno del perimetro della superficie territoriale del Piano Attuativo in variante.

Art. 21 – Collaudi in corso d'opera e collaudo finale

1. Per tutte le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri, i collaudi in corso d'opera ed il collaudo finale di tali opere saranno eseguiti a cura di un tecnico nominato dal Comune e a spese del Soggetto Attuatore stesso che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta dell'Ente entro i 30 (trenta) giorni successivi alla richiesta, nella misura stabilita dalle tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Le documentazioni necessarie per i collaudi in corso d'opera e collaudo finale dovranno essere trasmesse preventivamente al Comune.

3. Le operazioni di collaudo di cui al comma 1 si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali. In difetto il Comune, previa diffida, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore, inoltre, si impegna ad assicurare a sue spese tutta l'assistenza necessaria per le operazioni di collaudo e ad effettuare le riparazioni ed i completamenti necessari rilevati nelle visite di collaudo in corso d'opera e finale, entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale

termine, in caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, il Comune provvederà ad incamerare quota parte della garanzia fideiussoria prestata al fine di poter dar corso alle riparazioni per conto del Soggetto Attuatore.

4 Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere del comparto autonomamente funzionale. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1 e le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

5. Il collaudo finale dovrà essere effettuato non prima di 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori, ed entro massimo 60 (sessanta) giorni da essa, con la partecipazione attestata dei tecnici del Comune al quale competerà in via esclusiva l'approvazione degli atti.

6. Il collaudo è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

7. Le opere di urbanizzazione verranno prese in carico dal Comune entro 15 (quindici) giorni dalla approvazione del certificato di collaudo finale, e comunque prima del rilascio dei certificati di agibilità degli immobili realizzati. Resta inteso che ai sensi dell'art. 102 del Dlgs. n. 50/2016 per i contratti di lavori di importo inferiore a € 1.000.000 (unmilione/00) il certificato di collaudo può essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione.

8. Fintanto che le opere non verranno prese in carico dal Comune, il Soggetto Attuatore è tenuto alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

9. Così come previsto dal Codice degli Appalti e salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile, il certificato di collaudo finale ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi 2 (due) anni dalla sua emissione qualora l'Amministrazione Comunale non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera.

Art. 22 – Sportello Lavoro

1. Il Soggetto Attuatore privato per lui e per i suoi aventi causa d'intesa ed in concerto con l'Amministrazione Comunale nel rispetto della vigente normativa in materia di occupazione si impegna a sensibilizzare la società che eserciterà l'attività produttiva affinché promuova presso lo Sportello Lavoro del Comune, nelle forme e modalità da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, la preselezione di personale di nuova assunzione da impegnare nell'attività da insediare nell'ambito dell'ambito Tpn1 al fine di garantire agli abitanti del Comune di Civate al Piano la priorità nelle scelte di assunzione.

A tal fine dovrà essere predisposto un avviso pubblico da rendere noto mediante pubblicazione all'albo pretorio del comune di Civate al Piano e con affissione pubblicitarie negli spazi pubblicitari del Comune nei quali si desumano i profili professionali richiesti e le modalità di presentazione delle domande.

Art. 23 – Registrazione e trascrizione

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse

AB

competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore autorizza, altresì, il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità e richiede espressamente tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____


Il Soggetto Attuatore

per il Comune

21 novembre 2019 | 11:56 CET