

**COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO**  
**PIANO ATTUATIVO A.T.2 VIA GALVANI-VIA TONALE**  
**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

L'anno ..., addì ... del mese di ... avanti al sottoscritto ... , notaio in ... con studio in via ... , si sono costituiti:

- il sig. ... , cf ... , in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Sant'Alessandro - in virtù del decreto di nomina sindacale n. ... e dei poteri riconosciuti dall'art. 108 del DLgs 267/2000 - domiciliato per la funzione presso la Sede comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, di seguito anche denominata "Comune";
- la sig.a ANNA PECIS, nella sua qualità di legale rappresentante della FIN PROGRAM spa, con sede in Bergamo via Frizzoni 17, cf/pi 01980040164, di seguito anche denominata "Promotore";

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio ... sono personalmente certo.

PREMESSO

- A) che il Promotore dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità degli immobili di seguito descritti, identificati come segue all'Ufficio provinciale del Territorio di Bergamo:

<b>CATASTO TERRENI</b>						
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (a. ca.)	REDDITO	
					dominicale (€)	agrario (€)
9	296	seminativo irriguo arboreo	2	17.70	16,00	10,51
9	1035	seminativo irriguo arboreo	2	1.00	0,90	0,59
9	5648	seminativo irriguo arboreo	2	16.45	15,72	9,77
9	5823	seminativo irriguo arboreo	2	0.65	0,62	0,39
9	5650	seminativo irriguo arboreo	2	51.70	46,73	30,71
9	5825	seminativo irriguo arboreo	2	1.15	1,04	0,68

- B) che i mappali di cui alla Premessa A) sono ricompresi nel perimetro del Piano attuativo denominato dal Documento di Piano del PGT vigente *Ambito di trasformazione A.T.2 (ex Tm1)*, unitamente ai seguenti di proprietà del Comune di Albano Sant'Alessandro:

CATASTO TERRENI						
FOGLIO	MAPPALE	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (a. ca.)	REDDITO	
					dominicale (€)	agrario (€)
9	3288	seminativo irriguo arboreo	2	4.20	3,80	2,49
9	3289	seminativo irriguo arboreo	2	2.10	1,90	1,25
9	3291	seminativo irriguo arboreo	2	5.05	4,82	3,00
9	5750	seminativo irriguo arboreo	2	1.60	1,53	0,95
9	5822	seminativo irriguo arboreo	2	4.75	4,54	2,82
9	5824	seminativo irriguo arboreo	2	6.15	5,56	3,65

CATASTO FABBRICATI			
FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	RENDITA (€)
5	5749	D/8	602,00

- C) che lo sviluppo urbanistico-edificatorio del territorio del Comune di Albano Sant'Alessandro è disciplinato dai seguenti atti:
- Piano di governo del territorio, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 12 settembre 2001 e pubblicato sul BURL il 4 aprile 2012;
  - Variante n. 1 al PGT, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 26 aprile 2017 e pubblicata sul BURL n. 27 del 5 maggio 2017;
  - Variante n. 2 al PGT (Variante puntuale), approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 17 giugno 2019 e pubblicata sul BURL n. 39 del 25 settembre 2019;
  - Rettifica cartografica al PGT, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 18 febbraio 2019 e pubblicata sul BURL n. 14 del 3 aprile 2019;
  - Variante n. 3 al PGT, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 14 giugno 2019 e pubblicata sul BURL n. 36 del 6 settembre 2019;
- D) che l' *Ambito di trasformazione A.T.2 (ex Tm 1)* è disciplinato, come da apposita Scheda, dall'art. I.3.2.1 degli Indirizzi normativi del Documento di Piano;
- E) che l' *Ambito* sopradescritto è stato oggetto di precedente Piano attuativo, denominato *PPCA - comparto A*, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 27 settembre 2007 e convenzionato con atto del notaio Donati di Bergamo del 14 febbraio 2008;
- F) che il Promotore, in ottemperanza alla Convenzione al tempo sottoscritta, ha realizzato parte delle opere di urbanizzazione previste dal *PPCA - comparto A*. In particolare:
- nel 2008: il parcheggio pubblico, con le relative attrezzature a verde, posti a nord di via Galvani (*mappali 3288 - 5749 - 5750*);
  - nel 2015: la pista ciclopedonale, completa d'illuminazione pubblica e delle relative

attrezzature a verde, posta a ovest del comparto (*mappali 5822 - 5824*).

Le opere medesime sono rappresentate come "esistenti" sulla Tav. 13 di PA allegata alla presente Convenzione;

- G) che entrambe le opere sono state regolarmente collaudate dall'ing. Alberto Micheli: la prima, con verbale del 30 ottobre 2008; la seconda, con verbale del 21 settembre 2015;
- H) che il *PPCA - comparto A* è stato dichiarato decaduto, per decorrenza dei termini, con deliberazione della Giunta comunale n. 27 del 21 febbraio 2012.
- I) che le aree di cui alle opere descritte alla premessa F) sono già state cedute gratuitamente dal Promotore al Comune, in ottemperanza alla richiamata Convenzione, con atto stipulato dal notaio Marco Lombardo il 10 luglio 2019, unitamente al sedime stradale di via Galvani (*mappali 3289 - 3291*). La cessione anticipata delle aree non ha comportato la modifica dei diritti edificatori assegnati dal PGT all'Ambito di trasformazione, diritti che il Comune riconosce essere integralmente di competenza del Promotore;
- J) che il Promotore ha depositato istanza di approvazione del presente Piano attuativo, conforme al PGT vigente, a termine dell'art. 14 della LR 12/05 e dell'art. 5.6 della LR 31/14, il 28 luglio 2023 con prot. n. 56768;
- K) che il progetto di PA, redatto dall'architetto Daniele Chiarolini, prevede l'edificazione complessiva di mq 5.133 di Superficie lorda di pavimento (Slp) a destinazione residenziale, su una superficie territoriale oggetto di Piano attuativo di mq 12.449;
- L) che la Giunta comunale ha adottato il Piano attuativo con deliberazione n. ... del ... , approvandolo definitivamente con deliberazione n. ... del ... ;
- M) che il Promotore ha formalizzato rinuncia agli effetti delle sentenze del TAR Lombardia n. 101 del 10 febbraio 1997, n. 744 del 27 maggio 2003 e n. 482 dell'1 giugno 2007;
- N) che le Parti riconoscono conformi a quelli approvati, per averne prima d'ora preso visione, gli elaborati ed allegati tecnici che costituiscono il presente PA, i quali - allegati alla citata delibera di Giunta d'approvazione definitiva - sono parte integrante e sostanziale del presente atto, ancorché non allegati fisicamente. Costituiscono in particolare il Piano attuativo:
- all. 1 Relazione
  - tav. 2 Inquadramento territoriale
  - tav. 3 Piano territoriale di coordinamento provinciale: estratto
  - tav. 4 PGT - Documento di Piano: estratti
  - tav. 5 PGT: sistema dei vincoli sovraordinati - carta della sensibilità paesaggistica

- tav. 6 Stato attuale: identificazione catastale
- tav. 7 Stato attuale: rilievo planialtimetrico
- tav. 8 Stato attuale: documentazione fotografica
- tav. 9 Progetto: schema urbanistico - edificabilità
- tav. 10 Progetto: schema planivolumetrico
- tav. 11 Progetto: schema planivolumetrico - fotoinserimenti
- tav. 12 Progetto: sezioni ambientali
- tav. 13 Progetto: servizi pubblici/di uso pubblico
- tav. 14.1 Progetto: infrastrutturazione del comparto - reti enel/telecom/illuminazione pubblica
- tav. 14.2 Progetto: infrastrutturazione del comparto - reti acquedotto/gas metano/fognatura
- tav. 15 Progetto: infrastrutturazione del comparto - sezione stradale tipo
- all. 16 Progetto: infrastrutturazione del comparto - computi metrici estimativi
- all. 17 Norme di attuazione
- all. 18 Schema di convenzione;

O) che sull'Ambito d'intervento non gravano vincoli di natura culturale, ambientale, paesaggistica, storica, architettonica, archeologica, od altri previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del PA, o che lo subordinino ad autorizzazioni di altra Autorità, con la sola esclusione della fascia di rispetto del cimitero, specificatamente individuata sugli elaborati di progetto.

Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra rappresentate

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

## **ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

**1.1** Le Premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

## **ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI**

**2.1** Il Promotore s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per sè vincolante dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune stesso dalla data di approvazione del PA da parte degli organi preposti.

**2.2** Per quanto non previsto dagli elaborati ed allegati di progetto, elencati alla premessa

N), e dalle clausole della presente Convenzione, varranno le leggi, i regolamenti e gli strumenti di pianificazione territoriale/urbanistica vigenti.

- 2.3** Le Parti danno atto che il Dirigente comunale, delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione, è autorizzato ad apportare al presente testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

### **ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

- 3.1** La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali, tra il Comune ed il Promotore, che regolano l'attuazione del Piano attuativo A.T.2: *via Galvani-via Tonale*.
- 3.2** Il Promotore è obbligato, per sè stesso e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione.
- 3.3** In caso di alienazione o di trasferimento - parziale o totale - a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Promotore si trasferiscono agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo. Il Promotore s'impegna ad inserire nei relativi contratti di cessione idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione, nonché a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.
- 3.4** In caso di alienazione - parziale o totale - della proprietà, le garanzie già prestate dal Promotore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che l'avente causa abbia prestato idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

### **ART. 4 - PREVISIONI DI PROGETTO**

- 4.1** Le previsioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
- la destinazione d'uso prevalentemente residenziale;
  - la Superficie lorda di pavimento, pari a mq 5.133;
  - l'altezza massima dei fabbricati, pari a m 10, con un massimo di 3 piani fuori terra;
  - il dimensionamento minimo delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico, determinato in base alla Scheda dell'Ambito A.T.2 del Documento di Piano, pari a mq 4.127,67;
  - il dimensionamento minimo di aree permeabili da reperire all'interno del lotto privato edificabile, pari a mq 1.218.
- 4.2** Devono intendersi modificabili, pur nel rispetto della disciplina della Variante 1 al PGT e del Regolamento edilizio vigente:

- la conformazione e la dislocazione delle aree per servizi pubblici e degli edifici di prevista costruzione, che potranno tutti essere modificati nel rispetto di quanto meglio specificato previsto al successivo art. 12;
- tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 4.1.

## **ART. 5 - CARICO URBANISTICO**

**5.1** In sede di Piano attuativo deve essere prevista, nel rispetto delle previsioni della Variante 1 al PGT, la seguente dotazione minima di aree per servizi pubblici o di uso pubblico:

- a termine della Scheda dell'Ambito A.T.2, riportata all'art. 1.3.2.1 degli Indirizzi normativi del Documento di Piano, una superficie minima di mq 4.127,67;
- a termine dell'art. 11.2.2.1 delle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, una superficie minima di mq 3.079,80.

I relativi dimensionamenti sono fra loro alternativi e non cumulabili.

**5.2** Il progetto di PA individua aree per servizi pubblici/di uso pubblico complessivamente pari a mq. 4.916, così ripartite:

- parcheggi pubblici/di uso pubblico: mq 1.880;
- verde pubblico/di uso pubblico: mq 2.517;
- pista ciclopedonale: mq 519.

La dotazione complessiva di servizi pubblici soddisfa pienamente i disposti della Variante 1 al PGT, richiamati al precedente art. 5.1. La dotazione comprende le aree per parcheggi, verde e pista ciclopedonale pubblici già cedute al Comune con l'atto citato alla Premessa I).

**5.3** La realizzazione di accessi carrali al lotto privato edificabile, eventualmente da prevedere attraverso le aree a parcheggio pubblico/di uso pubblico, non costituisce diminuzione della dotazione complessiva di aree per servizi pubblici o di uso pubblico di PA.

**5.4** Il Promotore s'impegna a dimostrare, in sede di richiesta del titolo edilizio relativo all'ultimo fabbricato residenziale previsto dal Piano attuativo, il rispetto della dotazione minima di posti auto prescritta dall'art. 1.5.2.1 delle Norme tecniche del Documento di Piano.

## **ART. 6 - CESSIONE GRATUITA O ASSOGGETTAMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI**

**6.1** Il Promotore s'impegna a cedere gratuitamente al Comune, a seguito del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 10, le seguenti aree destinate ad infrastrutture e servizi pubblici di progetto:

- a) aree per marciapiedi, pari a mq 128 circa;
- b) aree per parcheggio pubblico, pari a mq 323 circa.

Le aree, la cui superficie complessiva è pari a mq 360 circa, sono rispettivamente individuate con le sigle Mp1 - Mp2 - Mp3 - Pp1 sulla tav. 13 di Piano attuativo.

**6.2** Il Promotore s'impegna altresì ad assoggettare all'uso pubblico a favore del Comune le seguenti aree destinate a servizi di progetto:

- a) parcheggi di uso pubblico, pari a mq 1.187;
- b) verde di uso pubblico, pari a mq 1.560.

Le aree, la cui superficie complessiva è pari a mq 2.747 circa, sono rispettivamente individuate con le sigle Pu.1 - Vu.1 sulla tav. 13 di Piano attuativo.

L'assoggettamento all'uso pubblico avverrà mediante stipula di atto notarile entro 3 mesi dall'avvenuto collaudo favorevole, a termine del successivo art. 10.1. All'atto verrà allegato apposito Regolamento d'uso, con il quale saranno anche determinati gli orari di apertura/chiusura al pubblico delle attrezzature.

Resta fin d'ora stabilito che le manutenzioni ordinaria e straordinaria delle attrezzature medesime saranno in capo al Promotore, o suoi aventi causa a qualunque titolo, con le sole esclusioni della pulizia e del consumo di energia elettrica degli impianti d'illuminazione che verranno allacciati alla rete comunale.

**6.3** In sede di ricognizione delle aree di cui ai punti 6.1 e 6.2, da eseguirsi contestualmente al collaudo delle relative opere di urbanizzazione, saranno verificate le superfici dichiarate. Sono ammesse variazioni quantitative tra le diverse voci, senza che ciò costituisca Variante al Piano attuativo. È altresì ammessa una franchigia del 2% in più od in meno sul totale della superficie delle aree soggette a cessione, senza che tale franchigia comporti Variante al PA o necessità di conguagli per monetizzazione di aree per servizi pubblici.

**6.4** Le aree di cui al precedente art. 6.1 potranno essere cedute anche singolarmente, ancorché le opere relative siano state collaudate, anche per stralci funzionali, a termine del successivo art. 10.1. Le aree cedute saranno libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non, da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie, fatti salvi quelli di natura territoriale/urbanistica d'ordine sovraordinato o comunale.

**6.5** Il Promotore si riserva la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo delle aree cedute al Comune, o asservite all'uso pubblico, gli allacci agli impianti tecnologici, od altre servitù, necessari alla realizzazione degli interventi edificatori previsti dal PA.

## **ART. 7 - TITOLI EDILIZI ABILITATIVI**

**7.1** Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione il Promotore potrà

ritirare i Titoli abilitativi a costruire relativi sia ai fabbricati privati, sia alle opere di urbanizzazione e, conseguentemente, dare inizio ai lavori.

**7.2** Tutte le opere di cui ai Provvedimenti rilasciati dovranno essere iniziate ed ultimate nel rispetto dei termini prescritti dai medesimi, fatte salve le proroghe previste dalla normativa vigente.

**7.3** Il rilascio dei Titoli abilitativi relativi alle edificazioni dei fabbricati è subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380. L'ammontare del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato con riferimento ai valori contributivi vigenti all'atto della richiesta del relativo Titolo abilitativo.

**7.4** Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati sulla base della destinazione residenziale a termine delle tabelle attualmente vigenti, risultano:

- oneri di urbanizzazione primaria: mc 15.399 x €/mc 11,22 =	€	172.776,78
- oneri di urbanizzazione secondaria: mc 15.399 x €/mc 10,59 =	€	163.075,41
		<hr/>
- totale oneri di urbanizzazione	€	335.852,19

Ai fini del presente calcolo, la volumetria è determinata in termini virtuali, moltiplicando per 3 la Superficie lorda di pavimento globalmente assegnata all'Ambito dalla Variante 1 al PGT.

## **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**8.1** In attuazione del presente Piano attuativo, il Promotore si obbliga a realizzare - a proprie cura e spese - le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) marciapiedi;
- b) parcheggi pubblici/di uso pubblico;
- c) sistemazione del verde di uso pubblico;
- d) illuminazione pubblica dei parcheggi e del verde;
- e) sottoservizi a rete (acquedotto, rete elettrica, rete telefonica, rete di fognatura, rete di raccolta delle acque meteoriche e relativi pozzi perdenti, gas metano) e relativi allacciamenti ai punti d'erogazione.

Le caratteristiche tecniche e dimensionali delle opere sono illustrate dalle tavv. 14.1, 14.2 e 15 e dall'all. 16 di Piano attuativo.

**8.2** Le Parti danno atto che le opere di urbanizzazione sopradescritte risultano essere il completamento delle opere di urbanizzazione già realizzate dal Promotore in attuazione del PPCA - comparto A richiamato alle premesse E) - F) - G) - H). Per l'esecuzione delle opere realizzate il Promotore ha già sostenuto una spesa complessiva di € 149.069,53, quale risulta dai Computi metrici estimativi allegati (all. 16.2 - 16.3)

rispettivamente riferiti alla opere realizzate al 2008 e al 2015. I computi sono stati redatti sulla base dei Bollettini delle Opere edili della CCIAA di Bergamo vigenti al 2008 e al 2015.

- 8.3** Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare a termine del progetto di PA, descritte all'art. 8.1, assomma a € 320.000,00. Il costo è determinato dal Computo metrico estimativo allegato (all. 16.1), redatto sulla base del Listino delle opere edili della Regione Lombardia 2023. L'esatto e definitivo importo delle opere di urbanizzazione sarà in ogni caso quello determinato con il Computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo/esecutivo delle opere stesse, assumendo come riferimento i prezzi del Listino delle opere edili della Regione Lombardia in vigore al momento della presentazione del progetto medesimo.
- 8.4** Le Parti danno atto che l'importo stimato per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, sommato alle spese già sostenute dal Promotore per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte alla premessa E) e quantificate all'art. 8.2 della Relazione, risulta superiore di € 136.605,12 rispetto all'importo degli oneri primari e secondari come definito al precedente art. 7.4.
- 8.5** Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da eseguire (quale risulta dal Computo metrico estimativo richiamato al precedente art. 8.3), sommato al costo sostenuto per la realizzazione delle opere già eseguite (all. 16.2 - 16.3), verrà scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a termine dell'art. 46.1.b) della LR 12/05, come modificato dall'art. 21.1.g) della LR 7/10.
- 8.6** Il Promotore s'impegna a versare - secondo le modalità di legge - l'eventuale differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento della presentazione del relativo Titolo abilitativo ed il costo delle opere eseguite/da eseguire, qualora il costo stesso risultasse inferiore agli oneri dovuti. L'eventuale differenza sarà versata in quota proporzionale alle diverse edificazioni previste dal PA, al momento del rilascio dei relativi Provvedimenti abilitativi. In tale momento il Promotore provvederà altresì a versare il Costo di costruzione secondo le modalità di legge.
- 8.7** Per contro, qualora il costo a consuntivo delle opere di urbanizzazione - eseguite e da eseguire - risultasse superiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Promotore s'impegna a realizzare comunque le opere stesse, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.

## **ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 9.1** Le opere di urbanizzazione sono eseguite - o fatte eseguire - dal Promotore, a proprie cura e spese, nel rispetto del Codice degli Appalti (DLgs 36/2023); lo stesso assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della

direzione lavori, della sicurezza e di quant'altro connesso alla completa realizzazione delle opere medesime.

- 9.2** Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee, aventi tutti i requisiti di legge.
- 9.3** Il Promotore assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Promotore per l'esecuzione delle opere stesse.
- 9.4** Il Comune è comunque titolare del potere di vigilanza. Potrà pertanto: richiedere informazioni al Promotore in ogni fase della procedura; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi d'intervento; verificare i documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio del suo potere di vigilanza.
- 9.5** Il Promotore s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, anche per stralci funzionali, proporzionalmente all'esecuzione di ciascun intervento edilizio. Resta in ogni caso stabilito che la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime - od ai relativi stralci funzionali - dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo. L'agibilità di ciascun intervento edilizio verrà rilasciata/attestata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di competenza dell'intervento medesimo, atte a rendere perfettamente fruibile ed agibile il relativo fabbricato.
- 9.6** Il Promotore s'impegna a completare la realizzazione del parcheggio pubblico di cui al precedente art. 6.1.b) entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del presente Piano attuativo.
- 9.7.** Il Promotore autorizza sin d'ora il Comune a sostituirlo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, escutendo la fidejussione di cui al successivo art. 11, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni del relativo Provvedimento abilitativo, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle singole costruzioni od oltre il termine stabilito dal Provvedimento medesimo.
- La facoltà del Comune di sostituirsi al Promotore può essere esercitata previa messa in mora, per un tempo non inferiore a 90 giorni, da comunicarsi con lettera raccomandata od altra procedura di legge.

## **ART. 10 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 10.1** Tutte le opere di urbanizzazione, realizzate a cura e spese del Promotore, dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico ed amministrativo. Il collaudo potrà essere eseguito anche relativamente a lotti stralcio del progetto generale, purché pienamente funzionali.
- Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al

Provvedimento abilitativo; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato.

- 10.2** Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che a seguito dell'ultimazione delle opere. Il Collaudatore sarà individuato ed incaricato dal Comune; i relativi costi professionali relativi saranno sostenuti integralmente dal Promotore.
- 10.3** Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori delle opere realizzate, o di loro stralci funzionali. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere stesse, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.
- 10.4** Il Promotore s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi e as-built di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei propri compiti.
- Sono a carico del Promotore, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.
- 10.5** Il collaudo s'intende reso in senso favorevole, qualora il Comune non provveda ad approvare il Certificato emesso dal Collaudatore, entro 60 giorni dal relativo deposito presso gli Uffici comunali.
- 10.6** Fino alla consegna - e comunque fino al termine di cui al precedente art. 10.5 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico del Promotore, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

## **ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

- 11.1** Il Promotore, a garanzia degli obblighi assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, presta idonee garanzie a mezzo di fideiussione assicurativa n. ... emessa il ... da ... , per l'importo di € 352.000,00. L'importo è pari al valore delle Opere di urbanizzazione poste a carico del Promotore, maggiorato del 10%. La fideiussione, a prima chiamata, prevede l'esclusione del beneficio della preventiva estensione, rinunciando il Promotore a sollevare ogni e qualsiasi eccezione possa impedire o ritardare l'esecuzione diretta da parte del Comune. La fideiussione ha validità annuale e prevede il tacito rinnovo ogni anno.
- 11.2** La garanzia potrà essere estinta solo a seguito di favorevole collaudo delle opere di

urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

La garanzia stessa potrà anche essere ridotta in relazione all'importo delle opere di urbanizzazione effettivamente eseguite - anche per stralci funzionali - purchè regolarmente collaudate.

Il Comune tratterrà in ogni caso un importo pari al 10% della garanzia originale fino al collaudo definitivo di tutte le opere ed alla conclusione di ogni adempimento connesso e conseguente.

## **ART. 12 - VARIANTI**

**12.1** A termine dell'art. 14.12 della LR 12/05, è consentito apportare in fase d'esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva Variante, modifiche planivolumetriche alle previsioni di PA che non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico od a vincolo di destinazione pubblica. Tali modifiche sono approvate con le normali procedure di richiesta/rilascio previste per il Titolo abilitativo.

**12.2** Rientrano nella casistica ammessa - a titolo esemplificativo e non esaustivo - le seguenti possibilità di modifica:

- lo spostamento e la diversa articolazione delle aree per servizi pubblici;
- la riorganizzazione planimetrica ed altimetrica dei fabbricati di prevista edificazione e delle connesse aree pertinenziali private.

Sono in ogni caso fatte salve:

- le previsioni fissate e non modificabili declinate all'art. 4.1;
- la quantità complessiva di aree per servizi pubblici o di uso pubblico stabilita all'art. 5.2.

**12.3** Gli interventi non rientranti tra le possibilità di modifica di cui ai precedenti artt. 12.1 - 12.2 devono essere autorizzati con la procedura di Variante al PA, che tenga conto di quanto già realizzato.

**12.4** Le modifiche planivolumetriche e le Varianti non possono comportare - nè espressamente nè tacitamente - proroga ai termini di attuazione degli impegni convenzionali, salvo che ciò non sia espressamente autorizzato dal Comune attraverso la modifica della presente Convenzione.

## **ART. 13 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

**13.1** La presente Convenzione ha validità di 10 anni, decorrenti dalla data di esecutività della Deliberazione della Giunta comunale di approvazione definitiva del Piano attuativo. Sono fatte salve le eventuali proroghe previste dalla normativa di settore vigente.

**ART. 14 - SPESE**

**14.1** Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come quelle inerenti i frazionamenti, i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello per le pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico del Promotore.

**ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

**15.1** Il Promotore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

**15.2** Il Promotore autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

**15.3** Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché le cessioni gratuite al Comune di aree e manufatti di cui al presente atto sono fatte in esecuzione della Variante 1 al PGT vigente nel Comune di Albano Sant'Alessandro.